AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 99 | Juli 2019

Editorial 3

Bauen 4

Energie 35

Digital 37

Veranstaltungen 44

Initiative Schadenprävention: Thema Leitungswasser und Legionelle – Desinfektionsmaßnahmen können Rohrmaterial schädigen

Leitungswasserschäden vermeiden, Mieterzufriedenheit erhöhen. Das sind die Leitthemen des FORUM LEITUNGSWASSER der AVW Unternehmensgruppe. Am 9. Mai 2019 fand bereits der 5. Workshop der Initiative statt. Technische Entscheider der Wohnungswirtschaft trafen sich mit den führenden Experten der Schadenprävention. In konstruktiver Stimmung diskutierten sie dieses Mal vor allem über die ... Seite 13

Deutscher Bauherrenpreis 2020 – 230 Projekte wurden eingereicht – Die Nominierten stehen fest – Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

Der Deutsche Bauherrenpreis zeichnet herausragende Wohnungsbauprojekte aus, die sowohl von hoher Qualität sind als auch zu tragbaren Kosten umgesetzt wurden. Für die aktuelle Auslobung hat ... Seite 4

Gemeinsam Software-Innovationen entwickeln

Bei der Neu- und Weiterentwicklung von Softwarelösungen ist die partnerschaftliche nutzerzentrierte Zusammenarbeit ein wesentlicher Erfolgsfaktor in der Geschäftsbeziehung zwischen IT-Dienstleister und Immobilienunternehmen. Das trifft für den gewerblichen Immobiliensektor genauso ... Seite 37

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Anne Dörr, Andreas Pfnür - Neue Studie der TU Darmstadt: Betriebliches Immobilienmanagement oft nicht mehr zeitgemäß | Markt- und Trendstudie Aufzüge und Fahrtreppen: Erschreckend viele Aufzugsanlagen weisen Mängel auf

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 99 | Juli 2019

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Sommerhitze, dann Homeoffice, Sommerkapriolen, oder was?

Bauen

4 Deutscher Bauherrenpreis 2020 – 230 Projekte wurden eingereicht - Die Nominierten stehen fest - Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

13 Initiative Schadenprävention: Thema Leitungswasser und Legionelle - Desinfektionsmaßnahmen können Rohrmaterial schädigen

16 Häuser vor Blitz und Überspannung schützen – Tipps von VPB-Blitzexperte Volker Wittmann

18 Markt- und Trendstudie Aufzüge und Fahrtreppen: Erschreckend viele Aufzugsanlagen weisen Mängel auf

21 Auch in Deutschland - Für das Bauen in Erdbebengebieten gelten besondere Vorschriften

24 Das Haus fit machen für den Klimawandel - Fünf kleine Maßnahmen mit großer Wirkung

27 Schimmelbildung als Leitungswasserschaden (bei unzureichender Schadensanierung) – wann ist der Versicherer leistungspflichtig, Herr Senk?

30 Schluss mit falsch entsorgten Bauschaumdosen: Deutsche Umwelthilfe fordert von Baustoffhändlern aktive Kundeninfo und Rücknahmeservice

33 Anne Dörr, Andreas Pfnür - Neue Studie der TU Darmstadt: Betriebliches Immobilienmanagement oft nicht mehr zeitgemäß

Energie

5 Hessische Mieterstromkampagne geht bis 2020 in die zweite Runde. Gute Aussichten für Mieterstrommodelle in Hessen

Digital

37 Digital gemeinsam software innovationen entwickeln achtung die infoblöcke an die plätzzen einbauen…

41 Nichts zu bemängeln: Mit digitalem Gewährleistungsmanagement zur Immobilienwirtschaft 4.0

Veranstaltungen

44 DETAIL Kongress am 16. Oktober 2019 in Stuttgart Perspektive Land – Prognosen, Planungen, Projekte

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Sommerhitze, dann Homeoffice, Sommerkapriolen, oder was?

42,6 Grad. Hitzerekord in Lingen. Das war am 25. Juli, heute, am 31. Juli, schauen wir wieder aufs Thermometer. Im niedersächsischen Lingen zeigen sich milde 22 Grad plus etwas Regen. Sommerkapriolen? Nein, wir spüren den Klimawandel. Und schon meldet sich die Politik aus dem Sommerurlaub. In einem Hitzeaktionsplan fordern die Grünen das Recht auf Arbeit von Zuhause. Eigentlich eine gute Idee.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Aber wie soll das gehen? Sind unsere Wohnungen auf den Klimawandel vorbereitet? Ist es im Wohnzimmer schön kühl?

Eigentlich ja, äh? Noch nicht! Im Rahmen der energetischen Klimaschutz-Sanierung wird dies gerade umgesetzt. Die nachhaltigen Wohnungsunternehmen planen energiesparende Heizsysteme, die im Winter wärmen und im Sommer kühlen.

Doch Stopp! Da waren doch im kühlen Frühjahr andere Aktionspläne akut. Ach ja, der Mieten-Preisbremse-Aktionsplan und der Mietendeckel-Aktionsplan. Diese Pläne diskutieren Teile der Regierung immer noch und diffamieren die angedachten energetischen Klimaschutz-Sanierungen als Luxussanierungen. Sommertheater, oder was?

Aber zurück in die Klimawirklichkeit. Egal was die Politik für Aktionspläne auf den Markt wirft, die Wohnungsunternehmen müssen handeln und sie handeln auch. Sie planen schadenpräventiv für Mieter und Gebäude. Egal, ob Homeoffice oder Arbeitsplatz, die Technischen Regeln für Arbeitsstätten besagen, dass die Raumtemperatur am Arbeitsplatz 26 Grad Celsius nicht übersteigen sollte. Auch in vielen Urteilen liest man, dass es in Wohnungen nicht viel wärmer sein sollte.

Die Wohnungswirtschaft würde dies gern schnell im Rahmen der Modernisierung umsetzen, wenn man sie ließe. Aber damit nicht genug. Klima heizt nicht nur auf. Klima fördert auch weitere Wetterextreme. Wind, Starkregen mit dem Drang ins Haus (ab Seite 24) und Blitzschlag (ab Seite 16) Hier lesen Sie, wie Sie mit geringem Aufwand große Wirkung erzielen können.

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes **Heft 100** erscheint am **25. September 2019**

Juli 2019. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

- Deutscher Bauherrenpreis 2020 - Die Nominierten
- Auch in Deutschland - Für das Bauen in Erdbebengebieten gelten besondere Vorschriften
- Initiative Schadenprävention: Thema Leitungswasser - Desinfektionsmaßnahmen können Rohrmaterial schädigen
- Fahrstuhl, Aufzüge - Erschreckend viele Anlagen weisen Mängel auf
- Achtung Schimmel - Graffiti-Entfernung nicht auf die lange Bank schieben
- Digitales Mieterportal eröffnet eine ganz neue Kundenbeziehung

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Bauen

Deutscher Bauherrenpreis 2020 – 230 Projekte wurden eingereicht – Die Nominierten stehen fest – Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

Der Deutsche Bauherrenpreis zeichnet herausragende Wohnungsbauprojekte aus, die sowohl von hoher Qualität sind als auch zu tragbaren Kosten umgesetzt wurden. Für die aktuelle Auslobung hat eine elfköpfige Fachjury unter dem Vorsitz von Jochen König, Architekt BDA, aus dem großen Spektrum der qualitätsvollen Einreichungen die besten Projekte ausgewählt.

Holsteinstraße in Köln Mühlheim. Die GAG baute an der Stelle eines ehemaligen Klosters 120 Neubauwohnungen, 84 davon öffentlich gefördert, dort nach Plänen des Architekturbüros Lorber Paul. Erhalten blieb jedoch der „Kapellchen“ genannte frühere Andachtsort des Klosters. Dort organisiert ein Verein aus dem Quartier Andachten und andere Veranstaltungen – für die Nachbarschaft und die neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Das Projekt wurde nominiert in der Themengruppe „Neue Wohngebiete II“. Foto: GAG

Wie wichtig Wohnungsneubau ist und wie konstruktiv diese Aufgabe von den verschiedenen Bauherrengruppen umgesetzt wird, zeigt die hohe Zahl der Bewerbungen: Mit 230 Projekten wurden so viele hochwertige, innovative und thematisch vielfältige Wohnbauten wie noch nie eingereicht. **Aus diesen hat die Jury in ihrer Sitzung am 13. Juli 2019 im Deutschen Architekturzentrum in Berlin insgesamt 33 Projekte in elf Themengruppen für den Bauherrenpreis 2020 nominiert.**

Bezahlbarer Wohnraum

„Die große Anzahl sowie die durchgängig hohe Qualität der eingereichten Projekte haben es uns nicht leicht gemacht, die Auswahl für die Nominierungen und Preise zum Bauherrenpreis 2020 zu treffen. Die in den letzten Jahren realisierten Projekte machen deutlich, wie intensiv sich Bauherren und Architekten mit der Herausforderung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und qualitätsvoller, nachhaltiger Architektur auseinandergesetzt haben“, ist das Resümee des Jury-Vorsitzenden. “Die Nominierungen zeigen beispielhaft, wie sich hohe Qualität bei noch tragbaren Kosten in den unterschiedlichen Bereichen des Wohnungsbaus realisieren lässt.“

Deutscher Bauherrenpreis
Nominiert 2020

19. Februar 2020 im Rahmen der bautec

Die Preisträger aus der Liste der Nominierungen werden am 19. Februar 2020 bei der Preisverleihung im Rahmen der Baufachmesse bautec in Berlin bekanntgegeben.

Der Deutsche Bauherrenpreis ist als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland bekannt. Er wurde von der Arbeitsgruppe KOOPERATION bestehend aus dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, dem Bund Deutscher Architekten BDA und dem Deutschen Städtetag ausgelobt und wird vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat unterstützt.

Alle Informationen zu den Nominierten finden Sie zusammengefasst auch hier: http://web.gdw.de/service/wettbewerbe/bauherrenpreis

Alle Informationen rund um den Deutschen Bauherrenpreis finden Sie hier: http://www.deutscherbauherrenpreis.de/

Im Überblick: Nominierte Projekte für den Deutschen Bauherrenpreis 2020

KLEINE WOHNANLAGEN MIT REGIONALER CHARAKTERISTIK

Seniorenwohnen Schechen – Geförderter sozialer Wohnungsbau in Holzbauweise mit 16 Wohneinheiten und Gemeinschaftshaus, Schechen
Bauherr: Gemeinde Schechen, 1. Bürgermeister Herr Holzmeier
Architekten: Deppisch Architekten, Freising

Quartier „Altes Garmisch – neu gelebt“, Garmisch-Partenkirchen
Bauherr: VEHBL Baugemeinschaft GbR / gap.Quartiersentwicklungsgesellschaft GbR
Architekten: Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner, Greifenberg

Konrad-A-Hof, Büdelsdorf
Bauherr: Baugenossenschaft Mittelholstein eG , Fotograf Bernd Perlbach
Architekten: BSP Architekten BDA, Kiel

STADTREPARATUR/ NEUE STADTBAUSTEINE

Wohn- und Geschäftshaus Jüdenstraße, Weißenfels
Bauherr: Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG
Architekten: Dietzsch & Weber Architekten BDA, Halle (Saale)

Kegelhof, München
Bauherr: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Architekten: Landherr Architekten, München

Das besondere Haus im Wedding – ProMaxx und die Eigentümer*innen in der Ado 21, Berlin
Bauherr: ProMaxx gGmbH
Architekten: hertfelder architektur und städtebau, Berlin

URBANE QUARTIERSENTWICKLUNG

Metropolenhaus am Jüdischen Museum, Berlin
Bauherr: Metropolenhaus Am Jüdischen Museum GmbH & Co. KG, Berlin
Architekten: bfstudio Partnerschaft von Architekten mbB, Berlin

Domquartier Erfurt, Erfurt
Bauherr: Domplatz EF GmbH & Co. KG
Architekten: Osterwold Schmidt EXP!ANDER Architekten BDA, Weimar

Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt (IBeB), Berlin
Bauherr: IBeB GbR (Selbstbaugenossenschaft Berlin eG | Ev. Gemeindeverein der Gehörlosen in Berlin e.V. | Private Eigentümer)“
Architekten: ifau, HEIDE & VON BECKERATH, Berlin

NEUE WOHNGEBIETE I

https://youtu.be/0ng6MHGWBnA

Wohnpark „Grüne Mitte“ Sömmerda, Sömmerda
Bauherr: Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda / Thüringen eG
Architekten: WENDT Architekt und Ingenieur GmbH, Weimar

Neues Wohnen Sündersbühl, Nürnberg
Bauherr: wbg Nürnberg GmbH
Architekten: Planungsgemeinschaft NWS GdbR, Nürnberg, ganzWerk, Nürnberg (Lph 6-8)

Neubau von 164 Wohnungen, Erlangen
Bauherr: GEWOBAU Erlangen - Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH
Architekten: grabow klause architekten, München

NEUE WOHNGEBIETE II

Wohnquartier Holsteinstraße, Köln
Bauherr: GAG Immobilien AG
Architekten: Lorber Paul Architekten GmbH, Köln; a+m Architekten Ingenieure GbR (LP 6-9), Köln

Wohnbebauung „Auf der Ludwigshöhe / Sligostraße“, Kempten
Bauherr: BSG Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Architekten: F64 Architekten, Architekten und Stadtplaner PartGmbB, Kempten:

DAS BLUMENBUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135 g Papier, Umschlag 350 g Karton, *16,90 Euro*

Das Blumenbuch ist Bestandteil unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Gefördertes Wohnen am Volkspark im Geist der 1920er Jahre, Hamburg
Bauherr: BGFG Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG
Architekten: LRW Architekten und Stadtplaner PartG mbB (Haus 1 und 4); KBNK Architekten (Haus 1 und 3), Hamburg. Foto: Kasper Fuglsang

AKTIVIERUNG VON KIRCHLICHEN BESTÄNDEN

Integratives Wohnprojekt Klarissenkloster Köln-Kalk, Köln
Bauherr: Erzbistum Köln Generalvikariat
Architekten: LK Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB,Köln

Nikolaus von Zinzendorf Haus, Köln
Bauherr: Evangelischer Kirchenverband Köln und Region
Architekten: bergblau architektur, Köln

Marien-Quartier, Gescher
Bauherr: VR Südwestment GmbH & Co. KG
Architekten: Peter Bastian Architekten BDA, Münster

MODERNISIERUNG UND UMBAU

Umbau und Sanierung Personalwohnhaus, Konstanz
Bauherr: Spitalstiftung Konstanz
Architekt: Braun+Müller Architekten BDA, Konstanz

Wohnhochhaus SonnenTurm im Finkenpark, Fürth
Bauherr: Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Architekt: AGZ Zimmermann Architekten GmbH | BDA, Dresden,

Denkmalgerechte Sanierung und Umgestaltung der Wohnanlage „Deutsches Heim", Frankfurt (Oder)
Bauherr: Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH
Architekt: heine|reichold architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB, Lichtenstein / Sa.

Wohnpark Mariendorf, Berlin
Bauherr: Gewobag Wohnungsbaugesellschaft, Wohnen in Berlin GmbH
Architekt: Projekt Plan und Bau K2 GmbH, Berlin

BAUEN IN STÄDTEBAULICH SCHWIERIGEN LAGEN

Wohnungsbau Hochäckerstraße mit Kindertagesstätte, integrativer Wohngemeinschaft und Tiefgaragen, München
Bauherr: GEWOFAG Wohnen GmbH
Architekten: ARGE LAUX Architekten GmbH und MAIER.NEUBERGER.PROJEKTE GmbH, München

Baugemeinschaft Z8 Holzhaus, Leipzig-Lindenau
Bauherr: Baugemeinschaft Z8 GbR
Architekten: ASUNA atelier für strategische und nachhaltige architektur, Leipzig

Wohnen am Eimsbütteler Marktplatz für die Generation 60+, Hamburg
Bauherr: Wohnungsbaugenossenschaft Kaifu Nordland eG, Foto: Oliver Heissner
Architekt: LRW Architekten und Stadtplaner PartG mbB, Hamburg

STUDENTISCHES WOHNEN

Studentendorf Schlachtensee, Berlin
Bauherr: Studentendorf Schlachtensee eG
Architekten: Brenne Architekten GmbH, Berlin

SÜDEROOG und NORDEROOG an der Amrumer Straße – Experimenteller Wohnungsbau für Studenten, Berlin
Bauherr: Gewobag Wohnungsbau AG
Architekten: ARGE Amrumer carpaneto.schöningh LP 1-4 Lemme Locke Lührs, LP5 mit Buddensieg Ockert Architekten, Berlin

Studentenapartments Tiegelstrasse, Essen
Bauherr: Studierendenwerk Essen-Duisburg AöR
Architekten: ACMS Architekten GmbH, Wuppertal

WEITERBAU VON QUARTIEREN

Wohnquartier Panorama³, Chemnitz
Bauherr: Wohnungsgenossenschaft „EINHEIT“ eG Chemnitz
Architekten: O+M ARCHITEKTEN GmbH BDA, Dresden

Mehrgenerationswohnen II „Eigene Scholle“, Halle
Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Eigene Scholle“ eG
Architekten: ENKE WULF architekten, Berlin

Wohnanlage Drei Höfe, 2. Bauabschnitt, München
Bauherr: Verein für Volkswohnungen e.G.
Architekten: bogevischs buero architekten&stadtplaner GmbH, München
HYBRIDGEBÄUDE UND NUTZUNGSMISCHUNG

Wohnen statt Parken – Reihenhäuser auf dem Parkdeck Goethestraße, Konstanz
Bauherr: WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH
Architekten: WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz, Hannes Mayer, Foto: GRANACHER Photo - Graphik - Design

pa1925 – Neubau von vier Wohngebäuden und einem Verbrauchermarkt, Berlin
Bauherr: Baugemeinschaft Pasteurstraße 19-25 GbR
Architekten: zanderrotharchitekten gmbh, Berlin

Katharina Burkardt

Bauen

Initiative Schadenprävention: Thema Leitungswasser und Legionelle – Desinfektionsmaßnahmen können Rohrmaterial schädigen

Leitungswasserschäden vermeiden, Mieterzufriedenheit erhöhen. Das sind die Leitthemen des FORUM LEITUNGSWASSER der AVW Unternehmensgruppe. Am 9. Mai 2019 fand bereits der 5. Workshop der Initiative statt. Technische Entscheider der Wohnungswirtschaft trafen sich mit den führenden Experten der Schadenprävention. In konstruktiver Stimmung diskutierten sie dieses Mal vor allem über die Gefährdungsbeurteilung und Risikoanalyse zur Prophylaxe von Leitungswasserschäden. Im Anschluss führte AVW Schadenberater Stefan Schenzel ein Gepräch mit Georg Scholzen, Präventionsexperte für Leitungswasserschäden. Das Thema: Vorteile und auch Risiken der Gefährdungsbeurteilung von Rohrsystemen.

AVW Schadenberater Stefan Schenzel (links); Dr. Georg Scholzen, Präventionsexperte für Leitungswasserschäden. Fotos: AVW

Stefan Schenzel: Herr Dr. Scholzen, in unserem FORUM LEITUNGSWASSER erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen und den technischen Entscheidern der Wohnungsunternehmen Möglichkeiten, Leitungswasserschäden vorzubeugen. Im letzten Workshop im Mai haben wir uns das Thema Gefährdungsbeurteilung und Risikoanalyse als Präventionsmaßnahme näher angesehen. Können Sie mit wenigen Worten skizzieren, was darunter zu verstehen ist?

Dr. Georg Scholzen: Eine Gefährdungsbeurteilung der Trinkwasser-Installation (TWI) beschreibt kurz gesagt eine systematische Ermittlung und Bewertung aller relevanten Schwachpunkte und Mängel, die zu hygienischen Risiken für das Trinkwasser führen können. Aus dieser Bewertung werden die erforderlichen Maßnahmen abgeleitet, die dem Schutz und der Sicherheit in erster Linie des Trinkwassers dienen. Gleichzeitig sind aber die Mängel, die die Trinkwasserqualität beeinträchtigen können, auch für die Erhöhung von

Korrosionsrisiken bzw. Schäden an den Rohrleitungssystemen verantwortlich. Daher dient eine Gefährdungsbeurteilung auch dem Ziel, Leitungswasserschäden vorzubeugen und damit den Gebäudezustand zu erhalten und zu schützen. Das Ziel besteht also darin, Gefährdungen frühzeitig zu erkennen und diesen präventiv entgegenzuwirken.

Dafür erfolgt eine Prüfung gemäß dem sogenannten Arbeitsblatt W 551 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Dieses Arbeitsblatt beschreibt die nötigen Maßnahmen für einen hygienisch sicheren Betrieb von Trinkwasser-Installationen. Zur Prüfung gehört auch eine Ortsbesichtigung. Dabei wird zunächst die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik geprüft. Das gleiche gilt für wichtige Betriebsparameter, wie zum Beispiel die Temperatur. Stagnationsbedingungen müssen unbedingt vermieden werden, es werden notwendige Abhilfemaßnahmen ermittelt und eine zeitliche Priorisierung aufgestellt. Ein dauerhafter Sanierungserfolg bei einem bedenklichen Befund ist in der Regel nur in Kombination mit bautechnischen Maßnahmen zu erwarten.

Welchen Nutzen hat das Wohnungsunternehmen konkret durch die Durchführung einer Gefährdungsbeurteilung?

Dr. Georg Scholzen: Die Trinkwasseranlagen werden durch eine Gefährdungsbeurteilung deutlich besser gewartet. Außerdem unterstützt die Wohnungswirtschaft so natürlich den sanitären Hygienefahrplan. Oftmals werden bei Überschreiten des technischen Maßnahmewertes von 100 koloniebildenden Einheiten (KBE) Desinfektionsmaßnahmen durchgeführt, in der Hoffnung, damit der Ursache entschlossen entgegenzutreten. Dies ist leider ein Irrtum und kann fatale Folgen nach sich ziehen.

Mit welchen Folgen muss gerechnet werden?

Dr. Georg Scholzen: Die vermehrte Desinfektion mit Chemikalien oder durch zu hohe Temperaturen kann die Nutzungsdauer der Anlage vermindern und zusätzliche Korrosionsschäden verursachen. Grundsätzlich muss also davon ausgegangen werden, dass durch den regelmäßigen Einsatz von Desinfektionsmaßnahmen die Langlebigkeit der Rohrmaterialien beeinträchtigt wird. Außerdem verändert sich mit der Desinfektion die Artenzusammensetzung des Biofilms. Es leben ja nicht nur Legionellen im Wasser sondern eine Vielzahl von Organsimen, die eine Lebensgemeinschaft im Biofilm bilden. Diese halten sich in der Regel gegenseitig unter Kontrolle. Genauso wie unsere Bakterien im Darm. Erst, wenn eine Art sich explosionsartig vermehren kann, werden wir z.B. krank. Dann wirkt Antibiotika wie eine „Desinfektion" mit den bekannten unerwünschten Folgeerscheinungen. Was für Nachteile z.B. Antibiotika bewirken, kennt jeder, der diese Medikamente schon einmal bei einem Bakterienbefall nehmen musste. Wichtig ist daher die Ursachenbekämpfung und dies trifft genauso in der TWI zu. Desinfektionsmaßnahmen in der TWI machen erst Sinn, wenn die Fehlerquellen erkannt und behoben sind. Sollte sich dadurch der Legionellenbefall nicht schon wesentlich reduziert haben, indem z.B. nach den bautechnischen Maßnahmen regelmäßig gespült wurde, können Desinfektionsmaßnahmen notwendig sein.

Das heißt, die Desinfektion mit hohen Temperaturen oder Chemikalien ist sogar eher schädlich als hilfreich?

Dr. Georg Scholzen: Tatsächlich ist es so: Kommt es zu einem erhöhten Befall von schadhaften Bakterien, wie z.B durch Legionellen, und es werden nur Desinfektionsmaßnahmen durchgeführt, haben wir mehrere negative Effekte.

Erstens: Die reine Desinfektion behebt nicht die Schadenursache. D.h. der Befall wird sich immer wieder neu einstellen und es wird immer wieder desinfiziert werden, wenn die Konzentration an Desinfektionsmittel abnimmt.

Zweitens: Mit der zunehmenden Desinfektion steigt das Korrosionsrisiko in der TWI. Jede Desinfektionsmaßnahme, egal ob durch Chemikalien oder erhöhten Temperaturen, wird die TWI schwächen. Desinfektionschemikalien sind in der Regel Oxidationsmittel und greifen damit jedes Material in der TWI an. In der Regel sind die Materialien für einen Normalbetrieb ausgelegt. Zu hohe Temperaturen oder Desinfektionschemikalien gehören nicht zu einem Normalbetrieb der TWI. Und mit diesen Parameteränderungen greife ich in das ausbalancierte technische System der TWI ein – mit negativen Auswirkungen auf die Nutzungsdauer.

Welche Alternativen gibt es denn, um das Trinkwassersystem zum Beispiel vor Legionellenbefall zu schützen?

Dr. Scholzen: Eine ganze Reihe an Maßnahmen können den hygienisch sicheren Betrieb unterstützen. Das geht schon bei der Anlage des Systems los: Lange, weit verzweigte Warmwassersysteme, überdimensionierte Warmwasserspeicher und sogenannte Toträume sollten grundsätzlich vermieden werden. Besser ist eine dezentrale Trinkwassererwärmung, zum Beispiel durch Durchlauferhitzer an weit entfernten oder selten benutzten Entnahmestellen. Unnötige Wasseranschlüsse oder stehende Leitungsabschnitte sollten vermieden werden. Kaltwasserleitungen sind genauso zu isolieren wie die Warmwasserleitungen, um eine Erwärmung und damit eine Verbesserung der Lebensbedingungen für Legionellen in eben diesen zu verhindern.

Im Grunde gelten die Grundregeln für Betrieb und Instandhaltung von Trinkwasserinstallationen in Gebäuden und analogen Einrichtungen. Das bedeutet: Das Trinkwasser muss geschützt werden. Es darf zum Beispiel keine unmittelbare Verbindung zwischen Nicht-Trinkwasser und Trinkwasser-Installationen geben. Die Instandhaltung muss regelmäßig und darf nur durch Fachleute erfolgen. Ändert sich die Nutzungsweise der Anlage, so muss diese in der Form angepasst werden, dass ein bestimmungsgemäßer Betrieb gewährleistet ist – im Zweifel auch durch Baumaßnahmen. Außerdem gilt natürlich: Wasser muss fließen. Das bedeutet: Betriebsunterbrechungen, zum Beispiel durch einen saisonalen Betrieb, müssen berücksichtigt und die TWI-Anlage entsprechend gewartet werden, da es sonst zu einer bedenklichen Stagnation kommen kann. Gegebenenfalls müssen Zapfprogramme aufgestellt werden, um Stillstandsbedingungen zu vermeiden. Wer all diese Punkte beachtet, wird in der Regel keine Desinfektionsmaßnahme durchführen lassen müssen.

Vielen Dank für das interessante Gespräch, Herr Dr. Scholzen.

Bauen

Häuser vor Blitz und Überspannung schützen – Tipps von VPB-Blitzexperte Volker Wittmann

Millionen Blitze zucken jedes Jahr über Deutschland, etliche schlagen ein. Dabei verursachen sie Schäden, auch an Immobilien. „Private Bauherren sollten deshalb frühzeitig über Blitzschutz für ihren Neubau nachdenken“, empfiehlt Dipl.-Bau-Ing. Volker Wittmann, Sachverständiger und Leiter des Büros Regensburg im Verband Privater Bauherren (VPB). „Blitzschutz muss zum Haus und den eigenen Bedürfnissen passen.“

Mehr Informationen zum Einbau von Fundamenterder finden Sie in einer Broschüre der Firma Dehn. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das Info-PdF öffnet sich. Foto: Dehn+Söhne

Vorschrift im Neubau sind heute sogenannte Fundamenterder. Sie müssen seit 1980 eingebaut werden und liegen, wie der Name nahelegt, im Bereich des Fundaments. Der Fundamenterder leitet die Spannung bei Blitzeinschlägen im Haus oder in der Nachbarschaft ins Erdreich ab. Fundamenterder sind Teil des elektrischen Schutzsystems eines Hauses und werden nach DIN 18014:2014-3 gebaut.

Weil immer mehr WU-Keller (wasserundurchlässige Keller) gebaut werden, gelten seit März 2014 entsprechende neue Vorschriften: Fundamenterder bei WU-Kellern und WU-Kellerböden sowie zum Erdreich gedämmten Kellerböden liegen heute nicht mehr in der Stahlbetonkonstruktion selbst, sondern unter der Gebäudesohle im Erdreich – bei nicht unterkellerten Gebäuden bis zu 80 Zentimeter tief. Dort werden sie ringförmig um das gesamte entstehende Haus herum in V4A–Edelstahl eingebaut und mit dem Potentialausgleich in der Bodenplatte verbunden. Im Ernstfall wird so die Überspannung gleich unter die Bodenplatte und ins Erdreich geleitet. „Das klappt aber nur, wenn die Planung stimmt und sorgfältig ausgeführt wird“, weiß Volker Wittmann aus langjähriger Erfahrung. Er rät: „Bauherren sollten auch dieses, im Ernstfall ja lebenswichtige Baudetail, unbedingt vom unabhängigen Sachverständigen kontrollieren lassen.“

Altbauten, die vor 1980 entstanden sind, haben in der Regel keine Fundamenterder. „Eigentümer können bei Bedarf die Nachrüstung einer Blitzschutzanlage mit Tiefenerder erwägen“, erläutert der Sachverständige, hält aber Blitzschutzanlagen bei Wohnhäusern in geschlossenen Siedlungen in der Regel nicht für nötig, weil dort keine Gefahr drohe. „Blitzschutzanlagen sind vor allem bei exponierten Gebäuden sinnvoll.“ Technisch ist die Nachrüstung einer Blitzschutzanlage kein Problem, vorausgesetzt, der beauftragte Handwerksbetrieb arbeitet sorgfältig und hält alle Vorschriften genau ein.

Überspannungsschutz

Aber selbst, wer sein Haus schützt, ist noch nicht sicher vor den Auswirkungen eines Einschlags. Bei einem Blitzeinschlag in der näheren Umgebung oder in der Stromversorgung des Netzbetreibers kommt es häufig zu Überspannungen im Leitungsnetz. Häufig wird bei solch extremen Spannungsschwankungen teure Elektronik beschädigt. Bei wertvollen Elektronikgeräten, wie beispielsweise aufwändigen Smarthome-Installationen, EDV oder Multimedia empfiehlt der VPB seinen Bauherren beim neuen Haus den Einbau eines Überspannungsschutzes. Auch der lässt sich in Altbauten nachrüsten.

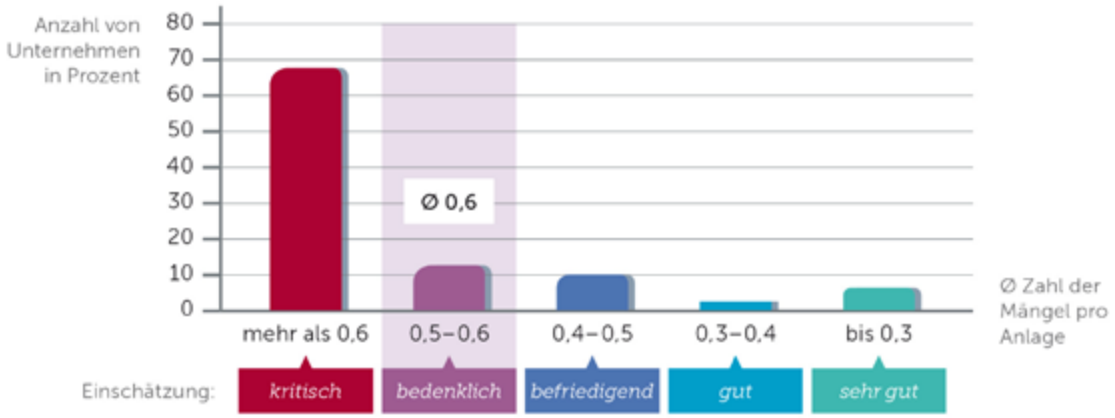
„Bauherren und Hauseigentümer achten meiner Erfahrung nach noch zu selten auf diesen Überspannungsschutz“, erklärt Volker Wittmann. „Dabei haben wir alle immer mehr teure Elektronik im Haus, die es zu schützen lohnt.“ Auch an ausreichenden Versicherungsschutz sollten Hauseigentümer denken, rät der Experte: „Versicherungen zahlen in der Regel nach statistischer Auswertung der Ortungssysteme und auch nicht immer bei jeder Art von Blitz. Das kann richtig ärgerlich sein, wenn man zwar gegen Blitzschlag versichert ist und einen Gewitterschaden hat, sich dann aber von der Versicherung erklären lassen muss, der Blitz wäre zu weit weg gewesen oder aus der verkehrten Richtung gekommen!“ Auch hier sollten Bauherren und Hauseigentümer prüfen, was sie tatsächlich benötigen und was für sie sinnvoll ist.

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

Bauen

Markt- und Trendstudie Aufzüge und Fahrtreppen: Erschreckend viele Aufzugsanlagen weisen Mängel auf

Auf etwa 60 Milliarden Fahrten bringen es die rund 775.000 Aufzüge und Fahrtreppen in Deutschland jährlich. Aber: Erschreckend viele Anlagen weisen Mängel auf und sind in einem Zustand, der zu schnellem Handeln zwingt. Zu diesem Ergebnis kommt die HUNDT CONSULT GmbH in ihrer Markt- und Trendstudie „Aufzüge und Fahrtreppen 2019“. Hierfür hat das Liftmanagement-Unternehmen die Daten von rund 9.000 Anlagen für den Zeitraum von 2016 bis Ende 2018 ausgewertet.



Durchschnittliche Anzahl der Mängel pro Aufzugsanlage. Quelle: HUNDT CONSULT

Die Studie „Aufzüge und Fahrtreppen 2019“ zeigt, dass die Wartung der Anlagen nur noch in einem Viertel der Fälle voll erfüllt wird. „Durschschnittlich liegt der Erfüllungsgrad der Wartungen bei 84 Prozent. Bei drei von zehn Anlagen ist die Wartung mangelhaft – eine bedenkliche Entwicklung“, sagt Tim Gunold, Geschäftsführer von HUNDT CONSULT. „Denn: Mangelhafte Wartungen können schnell zu Störungen und gravierenden Sicherheitsmängeln führen.“

0,6 relevante Mängel, 80 Prozent kritisch

Durchschnittlich 0,6 relevante Mängel je Anlage stellten die Zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) bei ihren Überprüfungen fest. 80 Prozent dieser festgestellten Mängel waren nach Katgeorien der Betriebssicherheit als kritisch oder bedenklich zu werten.

Die Zukunft: Predictive Maintenance

Der Zustand von Aufzügen und der Verschleiß einzelner Teile können durch Predictive Maintenance – also: vorrausschauender Wartung – auch aus der Ferne analysiert werden. Die Aufzugsbranche hat diesen Trend bereits erkannt. Für ihre Markt- und Trendstudie befragte die HUNDT CONSULT GmbH ausschließlich Unternehmen aus der Immobilienbranche. Knapp die Hälfte der Befragten nimmt an, dass die vorrausschauende Wartung schon im Jahr 2024 eine große Bedeutung haben werde. In der Zehn-Jahres-Vorschau gehen fast zwei Drittel davon aus, dass Predictive Maintenance die Branche nachhaltig verändern werde.

Die Markt- und Trendstudie „Aufzüge und Fahrtreppen 2019“. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als PdF.

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer.
Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Der LIFT GUARDIAN

Ein Beispiel für Predictive Maintenance ist der LIFT GUARDIAN der LIFT TECHNOLOGY GmbH, einem Tochterunternehmen der HUNDT CONSULT GmbH.

Diese kleine Box (oben) wird auf Aufzugsanlagen montiert und gibt via Internet Informationen über die Anlage an den Betreiber weiter. So erzeugt der LIFT GUARDIAN Transparenz über den Zustand, die Sicherheit und den Instandhaltungsbedarf. Er arbeitet ausschließlich mit Sensoren. Deshalb greift er nicht in die Bauteile ein und ist unabhängig vom Hersteller einsetzbar. „Mit dem LIFT GUARDIAN haben unsere Kunden ihre Aufzugsanlagen immer im Blick. Wir können Störungen vorhersagen und gegebenenfalls Wartungsintervalle anpassen“, erklärt Tim Gunold. „Das sorgt für eine höhere Sicherheit und geringere Kosten.“

Dr. Cathrin Christoph

Die HUNDT CONSULT GmbH ist ein knapp 80 Mitarbeiter starkes Ingenieurbüro für Fördertechnik und damit unabhängiger Experte und Berater für den Betrieb von Aufzügen und Fahrtreppen: Begehungen, kaufmännische sowie technische Optimierungen, Neubau- und Modernisierungsplanungen und die langfristige Verwaltung von Aufzugsanlagen gehören zum Leistungsspektrum. HUNDT CONSULT managt rund 33.000 Anlagen im deutschsprachigen Raum. Zu den Kunden zählen sowohl WEG Verwaltungen als auch börsennotierte Immobilienunternehmen. www.hundt-consult.de www.lift-technology.de

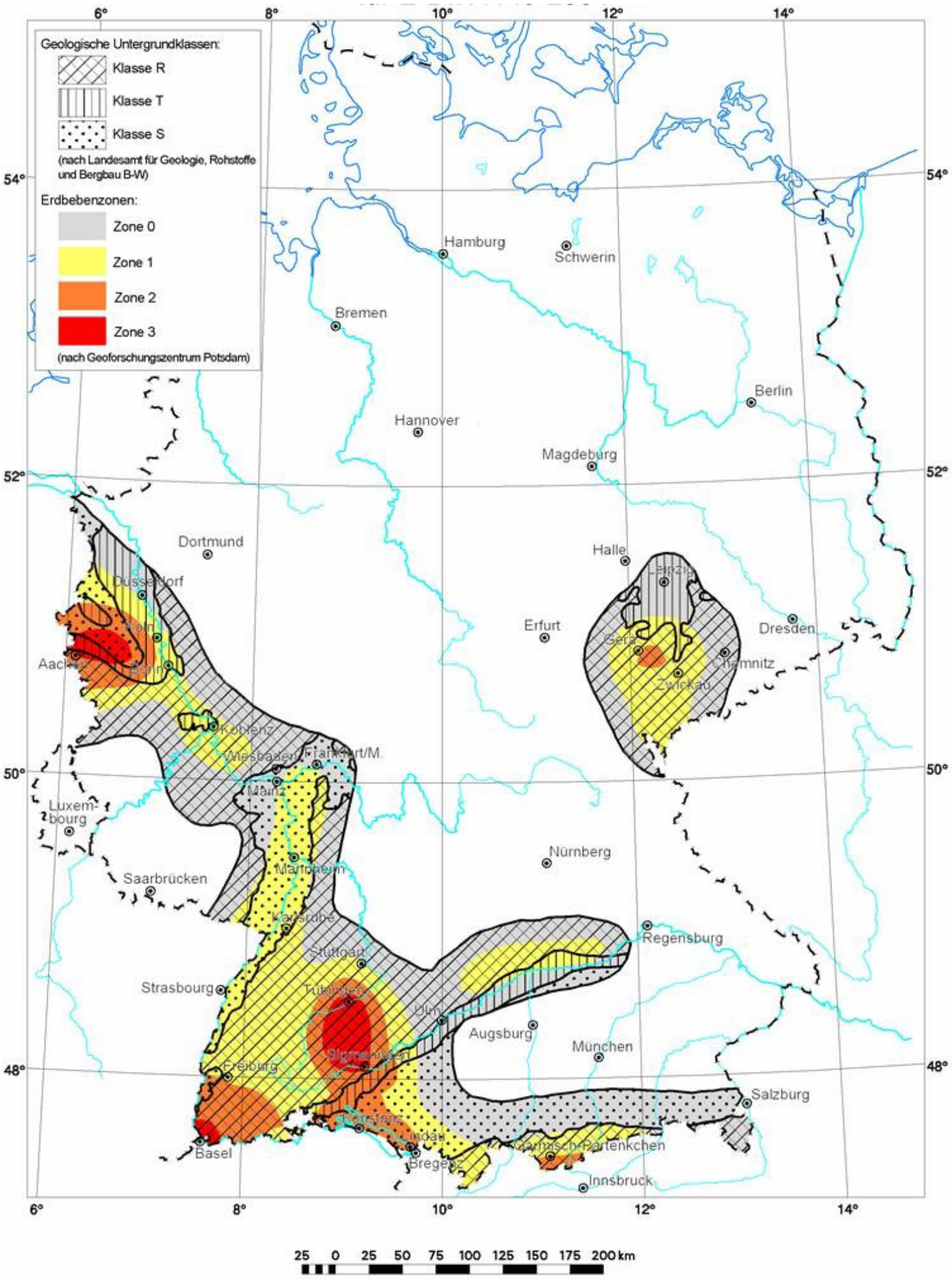
Bauen

Auch in Deutschland – Für das Bauen in Erdbebengebieten gelten besondere Vorschriften

Erdbeben in Italien sind regelmäßig in den Medien, Erdbeben in Deutschland seltener. Dabei bebt auch zwischen Alpen und Nordsee ab und zu der Boden, allerdings fallen die Schäden meist geringer aus als am Mittelmeer. „Trotzdem muss in einigen Gegenden Deutschlands erdbebensicher gebaut werden“, erklärt Dipl.-Ing. Stefan Hubenschmid, Sachverständiger beim Verband Privater Bauherren (VPB) und Leiter des VPB-Regionalbüros Konstanz.

Der Bodensee gehört zu den gefährdeten Regionen der Bundesrepublik. „Wir, auf der Nordseite des Sees, gehören zur Erbebenzone 2. Aber nur wenige Kilometer nördlich von uns beginnt bereits die Erbebenzone 3. Das ist die höchste Stufe in Deutschland“, erläutert der Sachverständige. „Dort muss entsprechend anders geplant und konstruiert werden.“ Das ist vielen Bauherren gar nicht bewusst. Auch manche Baufirmen, zumal, wenn sie nicht aus der betroffenen Region stammen, beherrschen das erdbebensichere Bauen nicht, ihre Mitarbeiter sind nicht geschult. Entsprechende Baumängel sind die Folge. Wird die Baustelle nicht sorgfältig kontrolliert, fallen diese Mängel nicht gleich auf, sondern erst, wenn beim nächsten Beben Risse und Schäden sichtbar werden.

folgende Seite: Karte der Erdbebengefährdung Deutschlands (Quelle: Meskouris, K., Brüstle, W., Schüter, F.-H.: Neufassung der Norm DIN 4149. Bauingenieur, Bd. 79, S3-S8, 2004.) Deutsche Gesellschaft für Erdbebeningenieurwesen und Baudynamik e.V.


Geologische Untergrundklassen:
Klasse R
Klasse T
Klasse S
(nach Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau B-W)
Erdbebenzonen:
Zone 0
Zone 1
Zone 2
Zone 3
(nach Geoforschungszentrum Potsdam)
6°
8°
10°
12°
14°
54°
52°
50°
48°
Hamburg
Schwerin
Bremen
Berlin
Hannover
Magdeburg
Dortmund
Halle
Leipzig
Erfurt
Dresden
Gera
Chemnitz
Zwickau
Aachen
Koblenz
Wiesbaden
Frankfurt/M.
Mainz
Luxem-
bourg
Nürnberg
Saarbrücken
Mannheim
Karlsruhe
Regensburg
Stuttgart
Strasbourg
Tübingen
Ulm
Augsburg
München
Freiburg
Salzburg
Basel
Bregenz
Innsbruck
25 0 25 50 75 100 125 150 175 200 km

Erdbebenregionen

In Deutschland gibt es vier Erdbebenregionen - von 0 bis 3. Festgelegt wurden die Erbebenzonen anhand von wissenschaftlichen Untersuchungen. Daraus entstand die erst kürzlich aktualisierte Erdbebenzonenkarte, die beim Deutschen Geoforschungszentrum in Potsdam hinterlegt ist.

Erdbebengebiete der Zonen 2 und 3 sind die Kölner Bucht, die Schwäbische Alb und der äußerste Südwesten Baden-Württembergs zwischen Freiburg und Basel. Zur Erbebenzone 1, mit weniger heftigen Erdbeben, gehören das Voralpenland, der Streifen von Chemnitz-Plauen bis nach Halle-Leipzig sowie der gesamte Rheingraben. In den betroffenen Bereichen müssen Gebäude entsprechend erdbebensicher geplant, konstruiert und gebaut werden – anders als im übrigen Land. Für das erdbebensichere Bauen erklärt das Landesbaurecht in den betroffenen Ländern technische Regelwerke für verbindlich, aus denen sich die entsprechenden Vorgaben ergeben.

Kompakte Grundrissformen

„Natürlich sind die erdbebensicheren Konstruktionen bei uns nicht so aufwändig wie in den Erdbebengebieten Japans, aber auch hier müssen Bauwerke Verformungen und Erdstöße aufnehmen und ausgleichen können“, erläutert Stefan Hubenschmid. „Grundbedingung für ein günstiges Schwingungsverhalten ist die Regelmäßigkeit des Bauwerkes. Das Bauwerk sollte sowohl im Grundriss als auch im Aufriss regelmäßig sein.“ Die Experten erreichen das, indem sie zum Beispiel kompakte Grundrissformen wählen, tragende Wände übereinander anordnen und ausreichende aussteifende Bauteile ohne Unterbrechung von der Gründung bis zur obersten Decke durchziehen. Auch alle Stützen und Wände eines Geschosses müssen durch steife und tragfähige Deckenkonstruktionen in horizontaler Richtung gekoppelt sein. Ecken und Nischen, die eine kompakte Bauform auflockern und deshalb bei Bauherren beliebt sind, müssen beim erdbebensicheren Bauen auf ein Minimum beschränkt werden.

Der Klassiker

Warum kann dennoch einiges schief gehen beim Planen in Erbebengebieten? „Ein Klassiker ist die Wahl des falschen Statikers“, erklärt Stefan Hubenschmid. „Das passiert schnell: Jemand beauftragt einen befreundeten Statiker aus einem anderen Bundesland und dieser kennt die Problematik nicht. Oder alles wird zwar richtig geplant, aber dann nehmen die Maurer die falschen Steine.“ Auch das kann passieren, etwa wenn die richtigen Materialien kurzfristig nicht lieferbar sind und die Firma ohne Rücksprache andere nimmt. Damit das alles nicht passiert, rät Stefan Hubenschmid: „Bauherren sollten heimische Planer und Firmen beauftragen, die die Erdbebenproblematik vor Ort kennen. Und sie sollten sowohl die Planung als auch die laufende Baustelle regelmäßig von einem unabhängigen Sachverständigen ihrer Wahl begutachten lassen.“ Das neue Bauvertragsrecht hilft dabei: Wer sich ohne eigenen Architekten seinen Neubau von einem Schlüsselfertigbauunternehmer herstellen lässt, hat einen gesetzlichen Anspruch auf die rechtzeitige Herausgabe unter anderem der entsprechenden statischen Planungsunterlagen! „Nur so werden Probleme rechtzeitig erkannt und Mängel verhindert.“

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

Bauen

Das Haus fit machen für den Klimawandel – Fünf kleine Maßnahmen mit großer Wirkung

Experten sind sich sicher: Das Klima verändert sich unaufhaltsam. Laut dem Weltklimarat „Intergovernmental Panel on Climate Change“ (IPCC) wird die weltweite durchschnittliche Temperatur bis zum Jahr 2100 um +1,8°C bis +4,0°C steigen. Die Folgen: Dürren und Ernteausfälle im Sommer, Starkregen, Hochwasser, Stürme und Gewitter nehmen zu. Es ist also an der Zeit, unsere Häuser unter die Lupe zu nehmen und genau zu schauen, ob sie auf diesen Wandel vorbereitet sind.

Kellerabgänge liegen häufig offen und zur Wetterseite. Schlagregen und verstopfte Abschlüsse können der Außenwand schaden. Foto: Cornelis Gollhardt; Isotec

Auch der Deutsche Wetterdienst (DWD), zuständig für die Analyse, Vorhersage und Projektion der meteorologischen Vorgänge des Klimawandels und dessen Auswirkungen, wird in diesem Zusammenhang konkret. Er erwartet zukünftig mehr Stürme, Starkregen und Hitzewellen. „Es scheint sinnvoll, sich schon heute auf eine Zukunft mit mehr Klima- und Wetterextremen auch in Deutschland einzustellen“, betont DWD-Experte Dr. Thomas Deutschländer.

Auch die Wirtschaft stellt sich auf Veränderungen ein. Großversicherungen und Rückversicherer beschäftigen sich inzwischen verstärkt mit dem Klimawandel, seinen Folgen und möglichen Erstattungsansprüchen, verursacht durch immer häufigere Stürme, Überschwemmungen und dauerhafte Regenfälle. „Klar ist: Es wird mehr extreme Wetterphänomene geben... Und sie werden in ihren Auswirkungen größer sein als die Naturkatastrophen der Vergangenheit... Es sind Anpassungen der Gesellschaft notwendig“, erklärt Dr. Joachim Wenning, Vorstandsvorsitzender der Münchner Rück AG.

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

01/06 – 13/10 2019

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Fünf Tipps für Hausbesitzer

Dazu gehören auch Anpassungen, die unsere Gebäude betreffen. Denn sie sind den immer häufigeren Extremwetterlagen besonders ausgesetzt. Laut Diplom-Ingenieur Thomas Molitor, stellvertretender technischer Leiter des Sanierungsspezialisten ISOTEC, gibt es in diesem Zusammenhang ganz konkrete, überschaubare Maßnahmen, die aber große Wirkung zeigen. Hier seine fünf Tipps für jeden Häuslebauer und Immobilienbesitzer:

1. Angesichts heftiger Wetterereignisse empfiehlt es sich nach den gängigen Regelwerken zu bauen. Barrierefreie Schwellen an Balkon- oder Kellertüren sind darin beispielsweise nicht vorgesehen, auch wenn sie bequem sind. Besser eine Stufe von 15 Zentimetern, wenn irgendwie möglich, in Kauf nehmen. Denn sie hält Regenwasser davon ab, ins Hausinnere einzudringen.

2. Bei allen Gebäuden die älter als 30 Jahre alt sind, sollte ein Profi überprüfen, ob die Abdichtungen - Horizontalsperre gegen aufsteigende und Außenabdichtungen gegen seitlich aus dem Erdreich eindringende Feuchtigkeit - noch intakt sind oder gegebenenfalls erneuert werden müssen. Steigendes Grundwasser kann auch ganz plötzlich gegen Kellerböden drücken. Ein Experte sollte auch hier überprüfen, ob die vorhandenen Abdichtungen dem standhalten können.

3. Viele Häuser sind in den letzten 30 bis 40 Jahren gebaut worden. Die Abflüsse aus dieser Zeit, vor allem an den Kellerabgängen, sind häufig verstopft oder defekt und können das Regenwasser nicht mehr abführen. Eine regelmäßige Instandsetzung ist unabdingbar.

4. Man sollte vom Dachdecker regelmäßig die Dachflächen inspizieren lassen um sicher zu sein, dass hier keine Undichtigkeiten von Stürmen vorliegen.

5. Am Übergang zwischen Gebäude und Kanalanschlüssen fehlen gelegentlich sogenannte Rückstauklappen. Nicht nur in Regionen mit einer starken Witterungsbelastung sollten Hausbesitzer eine Rückstausicherung in ihrem Gebäude einbauen. Zunehmende Starkregen überlasten die Kanalisationen, was zu Rückstauproblemen und Gebäudeschäden durch Hochwasser führen kann. Rückstausicherungen bewahren das Haus dann wirkungsvoll vor Schäden.

Thomas Bahne

Wohnungswirtschaft **heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* **Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Schimmelbildung als Leitungswasserschaden (bei unzureichender Schadensanierung) – wann ist der Versicherer leistungspflichtig, Herr Senk?

Im Rahmen der gängigen Versicherungsbedingungen für die verbundene Wohngebäudeversicherung ist das Risiko des Schimmelbefalls üblicherweise nicht explizit geregelt und wenn doch, dann allenfalls als Ausschlusstatbestand. Die Gründe dafür sind vielfältig, wobei aus Sicht der Versicherer das Hauptmotiv für einen Ausschluss oftmals darin liegen dürfte, dass alle Arten von Schimmelbefall mit den im Schadenfall besonders problematischen Arten Hausschwamm und Hausbock vermengt werden.

Wolf-Rüdiger Senk ist Bereichsleiter Versicherungsrecht. Foto: AVW

Allgemeine Wohngebäudeversicherungsbedingungen VGB 2016 – Wert 1914 des GDV

In den Allgemeinen Wohngebäudeversicherungsbedingungen des Gesamtverbandes der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) findet sich in jüngster Zeit zu diesem Thema folgende Regelung:

„Nicht versichert sind ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen – es sei denn, im Folgenden sind solche genannt – Schäden durch … Schwamm…“

(Allgemeine Wohngebäudeversicherungsbedingungen VGB 2016 – Wert 1914 des GDV)

Dadurch, dass hier das Thema des Schimmelbefalls ausdrücklich auf die Spezies „Schwamm“ abgestellt wird, dürften für den jeweiligen Versicherungsnehmer im Falle eines Schadens große Schwierigkeiten bestehen, bei Schimmelbildung infolge eines versicherten Leitungswasserschadens Ersatz für die Kosten der Sanierung vom Versicherer zu erlangen.

In Anbetracht der zahlreichen Subspezies, die sich unter dem Überbegriff „Schwamm“ verbergen, beinhaltet diese Formulierung im Schadenfall erhebliches Streitpotential mit dem Versicherer. Denn unter diesem Oberbegriff verbirgt sich nicht nur der sog. echte Hausschwamm, der von den Versicherern als besonders zerstörerisch wirkend erkannt wurde und keinesfalls gedeckt werden soll. Sondern beispielsweise auch die üblicherweise im Gefolge eines Leitungswasserschadens auftretenden Spezies wie Asomyceten und Deuteromyceten, die von der Deckung ausgeschlossen würden.

Von daher ist es aus Versicherungsnehmersicht dringend angezeigt, eine weiterreichende vertragliche Klarstellung der Mitversicherung des Risikos des Schimmelbefalls in den Versicherungsbedingungen verankert zu haben.

Rechtsprechung

Zu dem Thema des bedingungsgemäßen Ausschlusses von Schwammschäden hatte der Bundesgerichtshof in einer ersten höchstrichterlichen Entscheidung festgestellt, dass ein solcher Ausschluss in den Bedingungen der Gebäudeversicherung keinerlei Wirksamkeitsbedenken begegnet, und die Wirksamkeit sich auch auf alle Arten von Hausfäulepilzen erstreckt **(vgl. BGH, Urteil vom 27.06.2012, Az.: IV ZR 212/10; RuS 2012, 490).**

In diesem Rechtsstreit ging es um einen in Folge eines regulierten Wasserschadens aufgetretenen Befall der Holzteile der Fußboden-/Deckenkonstruktion mit Braunem Kellerschwamm. Während die erstinstanzlich angerufenen Gerichte dem Anspruch des klagenden Hausbesitzers gegen den Versicherer noch weitgehend stattgegeben hatten, mit der Begründung, der hier aufgetretene Braune Kellerschwamm sei von der Schwammschaden-Ausschlussklausel der Versicherungsbedingungen nicht erfasst, da diese eng auszulegen sei und bei gebotener teleologischer Reduktion auf den besonders schädlichen echten Hausschwamm zu beschränken sei **(vgl. dazu auch OLG Koblenz, RuS 2007, 326ff.)**, wollte sich der von der beklagten Versicherung angerufene BGH dieser Sichtweise nicht anschließen. Er argumentierte damit, dass diese Auslegung im Widerspruch zu den Grundsätzen stünde, die der Senat in ständiger Rechtsprechung zu der Auslegung von Allgemeinen Versicherungsbedingungen aufgestellt habe. Diese seien nicht gesetzesähnlich, sondern so auszulegen, wie ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs verstehen müsse **(vgl. dazu BGHZ 123, 83, 85 mwN).**

Es sei bei Würdigung dieser Klausel nicht zu erkennen, dass der Versicherer aus Rechtsgründen darauf beschränkt sein sollte, vom Versicherungsschutz der Leitungswasserversicherung ausschließlich die Schäden herauszunehmen, welche vom zerstörerischsten aller Hausfäulepilze verursacht würden. Vielmehr liege nahe, dass der Versicherer sich mit dieser Einschränkung dagegen schützen wolle, über den eigentlichen Wasserschaden hinaus für unabsehbare und schwer zu kalkulierende Folgeschäden am Gebäude einstehen zu müssen. Der Versicherungsnehmer habe daher keine Veranlassung anzunehmen, der Schwammausschluss sei auf den Echten Hausschwamm beschränkt **(BGH a.a.O., Rn 21)**.

Der Senat argumentierte weiter, der Schwammschadenausschluss der diesem Versicherungsfall zugrunde liegenden **VGB 88** sei auch nicht einschränkend daraufhin auszulegen, dass ein durch einen bedingungsgemäßen Leitungswasseraustritt verursachter Schwammbefall etwa nicht von dem Leistungsausschluss erfasst sein solle. Diese Auslegung halte auch der Inhaltskontrolle nach **§§ 30 ff. BGB** nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen stand, weil die Klausel den Hauptzweck des Vertrages, nämlich Schutz gegen Leitungswasserschäden zu gewähren, nicht gefährde sondern diesen lediglich insoweit beschränke, als aus dem Kreis der an sich versicherten Folgeschäden der Schwammbefall explizit ausgeschlossen werde **(BGH a.a.O. Rn 30f.)**.

Auch sei der Vertragszweck durch den Ausschluss nicht gefährdet, "da dies allenfalls dann in Betracht käme, wenn Schwammschäden regelmäßige oder zumindest sehr häufige, zwangsläufige und kennzeichnende Folge des Austritts von Leitungswasser wären" **(BGH a.a.O. Rn 32)**.

Im Gefolge dieser Entscheidung waren Versicherungsnehmer, welche ihre Immobilie auf Basis der Standard-VGB versicherten, bei spät entdeckten Durchfeuchtungsschäden auf sich allein gestellt, da die Sichtweise des BGH ein Freibrief für die Schadenabteilungen der Gebäudeversicherer war, derartige Schimmelbefallschäden kategorisch abzulehnen.

Überraschende BGH-Entscheidung

Die mit dieser Entscheidung eingeschlagene Linie hat der BGH jedoch überraschend mit einer Entscheidung im Jahr 2017 korrigiert **(BGH Urteil vom 12.07.2017, Az.: IV ZR 151/15)**. In diesem Rechtsstreit wurde unter anderem über den Leistungsausschluss in der Gebäudeversicherung, demzufolge sich der Versicherungsschutz der Leitungswasserversicherung ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden „durch Schimmel" erstrecke, gestritten. Während der BGH unterstrich, dass der Ausschluss von Schwammschäden in der Gebäudeversicherung keinen Bedenken begegnet, wie in der Entscheidung aus dem Jahr 2012 klargestellt (**BGH a.a.O.**), lasse sich dies nicht ohne weiteres auf den Ausschluss von Schim-

melschäden übertragen. Während in dem „Schwammausschlussfall“ nicht ersichtlich war oder vorgetragen wurde, dass Schwammschäden regelmäßige oder zumindest sehr häufige, zwangsläufige oder kennzeichnende Folgen eines Leitungswasseraustritts wären, sei dies im Streitfall von den Klägern vorgetragen und behauptet worden.

In den Vorinstanzen blieb die Klage erfolglos, aber vor dem BGH fanden die Kläger schließlich Gehör mit ihrem Anliegen. Zwar schloss sich der Senat der Beurteilung des Berufungsgerichtes an, die Klausel der VGB zu dem Thema Leitungswasser sei weder unklar noch intransparent im Sinne der AGB-Normen, jedoch führt diese nach Auffassung des BGH zu einer unangemessenen Benachteiligung des Versicherungsnehmers, da der umfassende Schimmelausschluss wesentliche Rechte des Versicherungsnehmers in einer den Vertragszweck gefährdenden Weise gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB einschränke, sofern derartige Schäden – wie von den Klägern vorgebracht – regelmäßige oder zumindest sehr häufige Folge von Leitungswasserschäden seien.

Da nach Lesart des BGH das Hauptleistungsversprechen des Versicherers sei, einen grundsätzlich umfassenden Ausgleich bei Leitungswasserschäden zu gewähren, schränke die Ausschlussklausel des **§ 6 Nr. 3 d**) VGB 2001 diesen Vertragszweck erheblich ein.

Revision wurde stattgegeben

Da das Berufungsgericht den angebotenen Sachverständigenbeweis zu diesem Thema nicht erhoben sondern stattdessen die behauptete Typizität ohne sachverständige Hilfe verneint hatte, beruhte nach Einschätzung des BGH diese Feststellung auf einer nicht gesicherten Tatsachenbasis, so dass der Revision statt zu geben war. Folgerichtig verwies der Senat den Rechtsstreit zurück an das Oberlandesgericht, um über diesen Klägervortrag sachverständigen Beweis zu erheben.

Zwar liegen diesseits keine Erkenntnisse über den Ausgang des Rechtsstreits vor dem OLG vor, jedoch ist aufgrund der Erkenntnisse der Schadenpraxis davon auszugehen, dass bei über einen gewissen Zeitraum unentdeckt gebliebenen Durchfeuchtungsschäden der Schimmelbefall nahezu zwangsläufig ist, so dass in Übereinstimmung mit dieser BGH-Entscheidung derartige Schäden nunmehr als mitversichert angesehen werden dürfen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Schimmelpilzbefall in der Sachversicherung ausschließlich als Folgeschaden eines versicherten Risikos wie etwa Leitungswasser oder Elementarschäden reguliert wird. Aber auch bei diesen Fällen steckt der Teufel im Detail, da Schimmelpilzbildung in aller Regel mit langwierig verlaufenden Schadenszenarien Hand in Hand geht, so dass die Gefahr von Auseinandersetzungen mit dem Sachversicherer über mögliche Obliegenheitsverletzungen des Versicherungsnehmers nicht zu unterschätzen ist. Letztlich ist jeder Versicherungsnehmer gut beraten, der zur Absicherung seiner Immobilienwerte nicht auf die Standardbedingungen der Versicherer vertraut, sondern sich stattdessen der fachkundigen Unterstützung eines branchenerfahrenen Spezialmaklers mit adäquaten Versicherungskonzepten bedient.

Wolf-Rüdiger Senk

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Bauen

Schluss mit falsch entsorgten Bauschaumdosen: Deutsche Umwelthilfe fordert von Baustoffhändlern aktive Kundeninfo und Rücknahmeservice

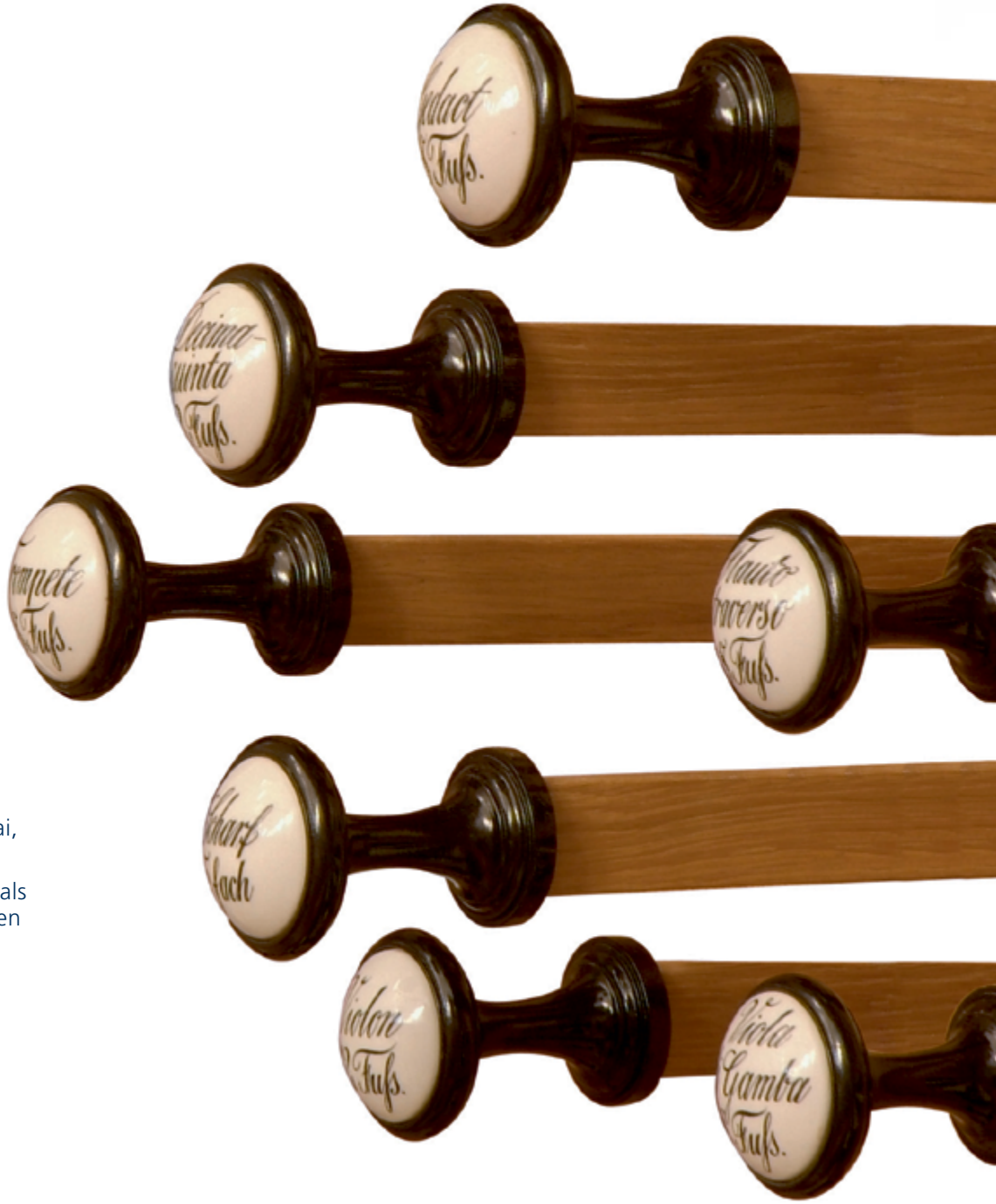
Eine Umfrage der Deutschen Umwelthilfe unter Baustoffhändlern belegt große Probleme bei Information und Rücknahme schadstoffhaltiger Montageschaumdosen – Nicht ordnungsgemäße Sammlung führt zur unökologischen Verbrennung der Dosen – Recycling von Bauschaumdosen und ihrer Restinhaltsstoffe ist deutlich umweltfreundlicher und ein wichtiger Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz – Baustoffhändler müssen gesetzliche Informationspflichten umsetzen und sollten Dosenrücknahme als Serviceleistung anbieten

Ein ungesetzliches Entsorgen schadet der Umwelt und wertvolle Ressourcen gehen verloren. Foto: Marggraf / DUH

25 Millionen Dosen

Jedes Jahr werden in Deutschland beim Haus- und Innenausbau rund 25 Millionen Dosen mit dem Bauschaum Polyurethan (PU) verbraucht. Die verwendeten Bauschaumdosen beinhalten noch schädliche Reststoffe, weshalb sie als gefährlicher Abfall eingestuft und separat gesammelt werden müssen. Sie gehören daher nicht in den Restmüll, Gelben Sack oder Baumischcontainer. Doch insbesondere gewerbliche Profianwender im Bau- und Sanitärwesen sammeln Bauschaumdosen häufig nicht getrennt. Das schadet der Umwelt, denn nur die Getrenntsammlung ermöglicht eine sortenreine Erfassung und ein fast vollständiges Recycling der Dosen und ihrer Restinhaltsstoffe. Nach Einschätzung der Deutschen Umwelthilfe (DUH) liegt die problematische Sammlung bei Profianwendern vor allem an einem fehlenden Bewusstsein zur Getrenntsammlung und am unzureichenden Serviceangebot zur Dosenrücknahme bei Baustoffhändlern als größte Inverkehrbringer. Deshalb fordert die DUH von Baustoffhändlern eine aktive Kundeninformation zur Getrenntsammlung von Bauschaumdosen und das Angebot der Rücknahme als Servicedienstleistung.

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.

DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.
Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

Design/Konzeption: www.gute-botschafter.de · Foto: ML Preis

Verantwortung übernehmen

Eine aktuelle Umfrage der DUH unter 100 Baustoffhändlern zur Information und Rücknahme von Montageschaumdosen ergab ein hohes Maß an Desinteresse, schlechter Kundeninformation und einem mangelhaften Rücknahmeangebot. „Für rund drei Viertel der befragten Baustoffhändler scheint die Information und Rücknahme von Bauschaumdosen nicht wichtig zu sein oder man möchte sich nicht in die Karten schauen lassen. Trotz Nachfragen antwortete die Mehrzahl der Profiverkäufer nicht einmal. Das ist ein schlechtes Zeichen. Wenn Baustoffhändler Umweltschutz ernst meinen, dann müssen sie auch die volle Verantwortung für die von ihnen in Verkehr gebrachten Produkte übernehmen. Insbesondere dann, wenn diese Schadstoffe beinhalten“, kritisiert die Stellvertretende DUH-Bundesgeschäftsführerin Barbara Metz.

Proaktive Information

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Käufer über die Rücknahme und ordnungsgemäße Entsorgung von Bauschaumdosen informiert werden müssen. „Kleine Hinweiszettel in Kisten mit Bauschaumdosen reichen nicht aus, um Kunden über die Getrenntsammlungspflicht wirksam zu informieren. Wirklich notwendig ist eine proaktive Information durch geschultes Personal sowie gut sichtbare Hinweisschilder im Eingangs- und Verkaufsbereich“, sagt der DUH-Leiter für Kreislaufwirtschaft Thomas Fischer.

Dass eine gute Kundeinformation umsetzbar ist, zeigt der Baustoffhändler Adolph Würth GmbH & Co. KG (Würth). In dessen Filialen werden Einkäufer in beispielgebender Weise, durch gut sichtbare Informationstafeln und Regalschienenbilder sowie durch mündliche Hinweise von Mitarbeitern über die Getrenntsammlung gebrauchter Bauschaumdosen informiert. Andere Baustoffhändler sollten dem Best-Practice-Beispiel von Würth folgen.

Kostenfreie Rücknehme

Durch den direkten Kontakt von Baustoffhändlern mit Endkunden beim Verkauf der Ware ergeben sich nicht nur wichtige Ansatzpunkte zur Information, sondern auch zur Rücknahme von Bauschaumdosen. „Durch eine Rücknahme im Baustoffzentrum oder bei direkter Auslieferung der Dosen auf einer Baustelle könnten deutschlandweit Millionen bisher fehlerhaft entsorgter Dosen den Weg in ein hochwertiges Recycling finden“, sagt Metz. Auch hier ist der Baustoffhändler Würth beispielgebend. Das Unternehmen gab als einziger aller befragten Baustoffhändler an, kostenfrei gebrauchte Bauschaumdosen, auch in größeren Mengen, in seinen Filialen zurückzunehmen und diese ebenfalls bei der Anlieferung auf Baustellen mitzunehmen.

Hochwertiges Recycling

Gesetzeswidrig im Restmüll oder gemischten Gewerbeabfall entsorgte Bauschaumdosen sind ein großes Umweltproblem, denn sie landen mitsamt ihren Inhaltstoffen regelmäßig in der Verbrennung. Dabei werden wertvolle Ressourcen unwiederbringlich zerstört und das Klima unnötig stark belastet. Allenfalls das Metall der Dosen wird noch zurückgewonnen und genutzt. „Bei getrennt gesammelten Bauschaumdosen können, im Gegensatz zur Verbrennung, neben den Metallen, auch Kunststoffteile, das Treibmittel und die Prepolymer-Reste recycelt werden. Ein ganz klarer Vorteil beim Umweltschutz. Durch stoffliches Recycling kann im Gegensatz zur Verbrennung die optimale Verwertung von Montageschaumdosen erreicht werden“, sagt Fischer.

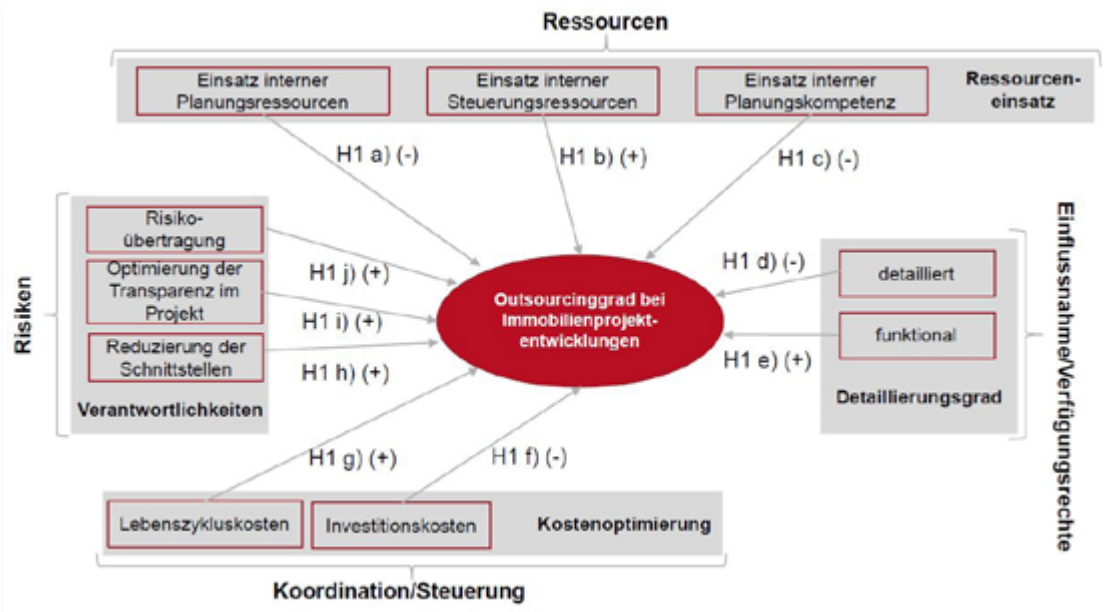
Ann-Kathrin Marggraf,
Marlen Bachmann

Kontakt:
Barbara Metz, Stellvertretende Bundesgeschäftsführerin
metz@duh.de
Thomas Fischer, Leiter Kreislaufwirtschaft
fischer@duh.de

Bauen

Anne Dörr, Andreas Pfnür – Neue Studie der TU Darmstadt: Betriebliches Immobilienmanagement oft nicht mehr zeitgemäß

Die Abwicklung von Bauprojekten ist in vielen Fällen bei deutschen Unternehmen nicht mehr zeitgemäß. Das zeigte eine Studie des Forschungscenters betriebliche Immobilienwirtschaft an der TU Darmstadt. Traditionelles Management, Kostenfokussierung und starkes Kontrollbedürfnis bergen Risiken, denn die betriebliche Nutzung von Flächen fordert immer höhere Flexibilität. Eine mögliche Lösung sind Wertschöpfungspartnerschaften mit professionellen Dienstleistern



Modell zur Wirkung der Priorisierung von Entscheidungskriterien auf den Outsourcinggrad

An der Studie „Auswahlprozess für eine Abwicklungsform bei Neubauten durch Non-Property Companies“ zu Entscheidungskriterien und deren Gewichtung des Forschungscenters betriebliche Immobilienwirtschaft (FBI) der TU Darmstadt beteiligten sich 39 der mitarbeiterstärksten deutschen Unternehmen, deren Kerngeschäft nicht Immobilien sind (Non-Property Companies).

Wie die Untersuchung zeigte, ist der Umgang mit Bauprojekten in vielen Fällen bei deutschen Non-Property Companies nicht mehr zeitgemäß. Projekte werden ganz überwiegend in seit Jahrzehnten üblichen Verfahren abgewickelt – das Projektmanagement liegt im eigenen Haus und wird in Verbindung mit Generalunternehmerbeauftragungen (45 Prozent der Befragten nannten diese Option) oder mit Einzelgewerkvergaben erledigt (38 Prozent der Befragten). Die Anforderungen in der Immobilienbereitstellung haben sich jedoch drastisch verändert. Professor Andreas Pfnür, Leiter des Forschungscenters: “Die tradierten Formen der Bauprojektabwicklung stehen der nötigen Agilität im Projektmanagement im Weg. Es fehlt an Reaktionsfähigkeit auf sich immer schneller wandelnde Anforderungen der betrieblichen Nutzung der Flächen“. Der Grund für das Festhalten an den bekannten Strukturen bei Bauprojekten liegt laut Studie in der starken Kostenfokussierung der Projektziele. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass für Bauprojektverantwortliche die Investitionskosten weit wichtiger sind als die im Lebenszyklus zu erwartenden Gebäudenutzungskosten. Auf Qualität, Zeit und Risikominimierung ausgerichtete Ziele werden von den Entscheidungsträgern deutlich schwächer gewichtet.

Außerdem ist für die befragten Projektverantwortlichen der Erhalt eines hohen Einflusses auf das Projekt bedeutsam. Entsprechend spielen Totalunternehmerbeauftragungen (elf Prozent) und Wertschöpfungspartnerschaften (sechs Prozent) bislang kaum eine Rolle.

88 Milliarden Euro

Besondere Bedeutung bekommen diese Ergebnisse im Zusammenhang mit den Resultaten einer jüngst von Pfnür im Auftrag des Spitzenverbandes der deutschen Immobilienwirtschaft ZIA durchgeführten Studie. Danach müssen 35 Prozent der betrieblich genutzten Flächen in den nächsten zehn Jahren durch eine umfangreiche revitalisierende Projektentwicklung an neue Nutzungsanforderungen der Unternehmen angepasst werden, die sich etwa aus Digitalisierung, Globalisierung oder sozio-demografischen Entwicklungen ergeben. Hochgerechnet ergibt sich daraus ein jährliches Bauvolumen von 88 Milliarden Euro – eine große Herausforderung, der sich viele Unternehmen immer noch in Eigenregie stellen wollen. Für die Abwicklung von Bauprojekten werden die Flexibilität in der Nutzung, die Schnelligkeit in der Bereitstellung und die Qualität der Flächen zu kritischen Erfolgsfaktoren in der Flächenbereitstellung.

Wertschöpfungspartnerschaften

In der neuen Studie der TU Darmstadt wurden die befragten Entscheidungsträger auch gebeten, verschiedene Varianten zur Abwicklung von Bauprojekten zu bewerten. Für Anne Dörr, die Leiterin der Studie, zeigen die Ergebnisse ein eindeutiges Bild: „Insbesondere Wertschöpfungspartnerschaften entsprechen den zukünftigen Anforderungen an die Immobilienbereitstellung im sich verstärkenden Strukturwandel oft gut, weil sie zu problemorientieren Lösungskonzepten für die Corporates führen.“ Diese Realisierungsvariante orientiert sich laut den Befragten der Studie aufgrund ihres funktionalen Charakters eng an den Nutzeranforderungen, erfordert weniger interne Kompetenzen und Ressourcen bei den Unternehmen als Inhouse-Management und sorgt schließlich für einen effizienten Risikotransfer weg von den Unternehmen. Pfnür ist sich deshalb sicher: „Allein die Masse der bevorstehenden Projekte wird dazu führen, dass es zu Partnerschaften mit professionellen Bau- und Immobiliendienstleistern oft keine Alternative mehr geben wird. Für komplexe Projekte in Einzelvergaben fehlen schlicht Zeit und Ressourcen.“ Die Autoren der Studie sind allerdings skeptisch, „ob die Bau- und Immobiliendienstleister zukünftig ihre Geschäftsmodelle stärker an den Problemen ihrer Kunden im Corporate Segment in Richtung von in partnerschaftlicher Zusammenarbeit erbrachten Komplettlösungen ausrichten werden.

Red.

Die vollständige Studie zum Download. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als PdF. Ergebnisbericht-von-empirischer-Studie-zu-Entscheidungsprozessen

Ansprechpartner:
Prof. Dr. Andreas Pfnür FRICS
Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre
Technische Universität Darmstadt
pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de

Energie

Hessische Mieterstromkampagne geht bis 2020 in die zweite Runde. Gute Aussichten für Mieterstrommodelle in Hessen

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) entschied nach einem positiven Rückblick auf das erste Halbjahr 2019 der hessischen Mieterstromkampagne, diese bis Ende 2020 weiter zu unterstützen. Im Auftrag des HMWEVW führt die Hessische LandesEnergieAgentur (LEA) die Kampagne in die zweite Runde.

(v.r.n.l.) Der hessische Staatssekretär Jens Deutschendorf, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, präsentiert gemeinsam mit Dr. Karsten McGovern, Leiter der Hessischen LandesEnergieAgentur (LEA), die Broschüre „Mieterstrom-Modelle in Hessen“. Foto: Susanne Adler

Eine sehr gut besuchte Fachtagung „Mieterstrom in der Praxis“ bildet den Abschluss der gemeinsamen Aktivitäten mit engagierten Stakeholdern und ist zugleich Auftakt zur Fortführung der hessischen Mieterstromkampagne. Vertreter aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft nutzten die Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch, diskutierten die Chancen und analysierten die bisherigen Rahmenbedingungen.

Unter dem Mieterstrommodell versteht man dezentral erzeugte und genutzte Energie aus Photovoltaikanlagen (PV) auf dem Dach oder Blockheizkraftwerken (BHKW) im Keller beziehungsweise benachbartem Gebäude. Da alle Beteiligten in einem Mieterstrommodell gemeinsam agieren und das Modell gefördert wird, kann der Strompreis für Mieter günstig und langfristig stabil gestaltet werden.

Dr. Karsten McGovern, Leiter der Hessischen LandesEnergieAgentur, erläutert den Stand der Gesetzgebung: „Die Basis für dieses Modell ist das bereits 2017 in Kraft getretene Mieterstromgesetz. Das primäre Ziel dieses Gesetzes ist es, Mieter an der Energiewende zu beteiligen. Die erwartete Anzahl an umgesetzten Projekten wurde bundesweit bisher nicht erreicht. Daher werden nun die Rahmenbedingungen optimiert und so der Zugang zu Mieterstrommodellen vereinfacht.“

Mieterstromgesetz soll im Herbst novelliert werden

Auf der Bundesebene evaluiert derzeit das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) die Mieterstromregelung und wird einen Mieterstrombericht im Herbst am 30. September 2019 dem Deutschen Bundestag vorlegen. Diesen Termin soll Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier kürzlich in einem Schreiben an die Koalitionsfraktionen bestätigt haben.

Weitere Verbesserungen der Rahmenbedingungen:

Steuerhemmnis für Genossenschaften bei Mieterstrommodellen beseitigt
Die vom Bundestag bereits im Dezember 2018 verabschiedete und nun am 28. Juni 2019 vom Bundesrat bestätigte Änderung des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus beinhaltet auch Verbesserungen für Genossenschaften. Diese sahen bisher aufgrund der steuerlichen Situation Mieterstrommodelle als nachteilig an. Der Paragraf 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) wurde daraufhin erweitert. Der Freibetrag für „sonstige Einnahmen" für Genossenschaften ist nun von 10 auf 20 Prozent erhöht worden. Diese Regelung gilt, wenn die zusätzlichen Einnahmen aus Mieterstromprojekten stammen.

Die richtigen Weichenstellungen für Mieterstrom in Hessen
Dr. McGovern begrüßt daher die Entscheidung des HMWEVW, die hessische Mieterstromkampagne weiter bis Ende 2020 zu unterstützen: „Dies ist ein wichtiges Zeichen. Die Bedeutung des Mieterstroms für die Energiewende muss deutlicher erkannt und kommuniziert werden. Daher laden wir die Interessensgruppen ein, sich an uns zu wenden. Die LEA berät Wohnungsunternehmen und Energieversorger vor und während der Umsetzung von Mieterstrommodellen in Hessen." Die Mieterstrom-Broschüre zeigt viele Praxisbeispiele und soll motivieren, eigene Projekte zu initiieren.

Susanne Adler

Die Informationsbroschüre kann auf der Website der Hessischen LandesEnergieAgentur abgerufen werden. Hier der Link

https://landesenergieagentur-hessen.de/angebote/mieterstrom-24117

Digital

Gemeinsam Software-Innovationen entwickeln

Bei der Neu- und Weiterentwicklung von Softwarelösungen ist die partnerschaftliche nutzerzentrierte Zusammenarbeit ein wesentlicher Erfolgsfaktor in der Geschäftsbeziehung zwischen IT-Dienstleister und Immobilienunternehmen. Das trifft für den gewerblichen Immobiliensektor genauso zu wie für die Wohnungswirtschaft.
Bart Kalshoven, Vorstand Technologie bei der Aareon Nederland B.V. (zuvor Geschäftsführer des niederländischen Aareon-Tochterunternehmens Kalshoven Automation B.V.), und Sander Groot, Direktor Immobilienmanagement bei dem langjährigen Kunden Sweco aus der gewerblichen Immobilienwirtschaft, setzen dies in der Praxis um und **haben gemeinsam einen Innovationstrack initiiert.**

Prozesse in Unternehmen sind nicht statisch, werden immer "nachjustiert", dies gilt auch für die eingesetzte oder ein zu setzende Software. Wie aber geht es? Aareon als "Softwarelieferant" macht es mit Kunden. Nur so entsteht ohne Reibungsverluste das bestmögliche Produkt. Bildquelle: Unsplash, Nerses Khachatryan

Gerade hatte sich die Immobilienwirtschaft an Begriffe wie „lean", „agil" und „Scrum" gewöhnt, taucht mit „Innnovationstrack" schon wieder ein neuer Begriff für innovative Formen der Zusammenarbeit auf. Dieser steht für einen konstruktiven Austausch über neue Wege in der gewerblichen Immobilienwirtschaft, internationalen Wissenstransfer und darüber, ob man tatsächlich gleichzeitig Kunde und Innovationspartner sein kann.

Doch was bedeutet eigentlich Innovationstrack und vor allem wozu dient er? Das erklären Bart Kalshoven und Sander Groot, die gemeinsam einen Innovationstrack initiiert und dabei viel über die optimale Zusammenarbeit zwischen Softwarelieferant und Kunde gelernt haben.

Sweco ist seit vielen Jahren Kunde von Kalshoven Automation und hat kürzlich als Partner des Aareon-Tochterunternehmens daran mitgearbeitet, Nutzung und Funktionsumfang von dessen ERP-Lösung für das Immobilienmanagement REMS (Real Estate Management System) zu optimieren und zu erweitern. Ausgangspunkt hierfür war, dass Sweco kurz zuvor die Entscheidung getroffen hatte, die IT in das Rechenzentrum von Kalshoven Automation auszulagern und zukünftig die ERP-Lösung aus der Cloud zu nutzen.

Bart Kalshoven: „Kalshoven Automation als Teil der international aufgestellten Aareon Gruppe investiert viel in neue Anwendungen für seine Kunden. Bei deren Entwicklung arbeiten wir nach Möglichkeit direkt mit Kunden zusammen, die eine Vorreiterrolle einnehmen möchten. Sweco ist ein Paradebeispiel dafür."

Sander Groot: „Danke, das freut uns. Tatsächlich sind wir auf solche qualitativen Partnerschaften ausgerichtet. So können wir uns optimal auf unser Kerngeschäft konzentrieren: die Bereitstellung des besten Immobilienmanagements für Eigentümer und Nutzer von Immobilien. In der Beziehung zu Kalshoven Automation ergänzen sich die Stärken unserer beiden Unternehmen. Die Partnerschaft gewährleistet, dass die jeweilige Expertise gegenseitig bestmöglich genutzt wird - ohne die Fachkenntnisse Dritter dabei auszuschließen."

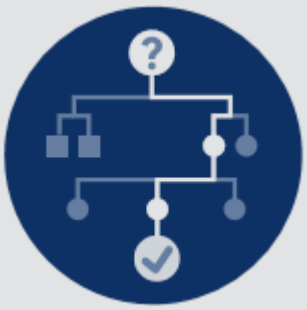
Innovationstrack

Ein Innovationstrack ist eine Methode, neue Technologien schrittweise in Betriebsabläufe einzuführen. Er basiert auf Innovationen für die eigenen Mitarbeiter, aber beispielsweise auch für Mieter, Eigentümer, Investoren und Lieferanten. Themen sind Integration der Lieferkette, kundenorientierte Arbeit sowie mobile Kommunikation. Durch die schrittweise Abarbeitung von Themen kommt es zur kontrollierten Einführung von Innovationen, was sich positiv auf die Anwender-Akzeptanz auswirkt.

Bart Kalshoven: „Das sehe ich genauso. Bei der gemeinsamen Arbeit im Innovationstrack konnte Sweco seine Ideen zu gewünschten Funktionen einbringen, ohne selbst die entsprechenden Lösungen dafür entwickeln zu müssen. Die ideale Situation sowohl für Sweco als auch für Kalshoven Automation, finde ich. Unser Fokus liegt auf der Entwicklung von Standardanwendungen, die vom und für den Markt entwickelt werden. Mit dem von Sweco eingebrachten Know-how sind wir in der Lage, neue Standards zu entwickeln, die vom Markt schnell angenommen werden. Und: Diese neuen Funktionalitäten können auch von unseren anderen Kunden sofort eingesetzt werden."

Sander Groot: „Das ist auch gut so. Denn wenn man Lösungen nur individuell entwickelt, verhindert man ihre Marktakzeptanz und verkürzt ihre Nutzungsdauer. Wir bieten unseren Kunden den Raum, gemeinsam mit uns die Standardlösungen mit den sich ändernden Bedürfnissen mitwachsen zu lassen. Wir sind überzeugt von einer kollaborativen Softwareentwicklung auf der Basis von Neugier und Know-how-Austausch."

Bart Kalshoven: „Die Synergien zwischen Kalshoven Automation und Sweco werden darüber hinaus gestärkt, weil Kalshoven Automation zur internationalen Aareon Gruppe gehört. Bei Produktentwicklung und -integration arbeiten die Entwicklerteams von Aareon und Kalshoven Automation intensiv zusammen. Erfahrungen aus den jeweiligen Märkten werden regelmäßig diskutiert und bilden die Grundlage für unsere Produkt-Roadmap. In diesem Prozess bleibt Kalshoven Automation mit Sweco im Austausch und kann so die Kundenanforderungen an die gewünschte Lösung einbringen. Aareon stellt Technologie bereit und entwickelt generische Komponenten und Lösungen, die sowohl für die Wohnungsbaugenossenschaften als auch für den freien Immobiliensektor von großem Wert sind."



Entscheidungsbaum

Ein Beispiel für eine generische Komponente, die Aareon entwickelt, ist der Entscheidungsbaum. Das ist ein cleverer Weg, einem Mieter etwa beim Einreichen eines Reparaturauftrags schrittweise zu helfen. Der Entscheidungsbaum ist traditionell Bestandteil einer ERP-Lösung und ist sowohl in der ERP-Lösung REMS für die gewerbliche Immobilienwirtschaft von Kalshoven Automation als auch in Tobias AX für die Wohnungswirtschaft von Aareon Nederland zu finden. Da diese Funktion ausgegliedert und als Service für andere Anwendungen bereitgestellt wird, kann sie von REMS und von Tobias AX aus verwendet werden. Darüber hinaus kann diese Struktur den Auftakt für weitere Innovationen bilden, wie zum Beispiel für eine zukünftig mögliche Integration eines Chatbots.

Sander Groot: „Ein konkretes Ergebnis und die erste Entwicklung des Innovationstracks ist eine Mieter-App. Darüber hinaus wird Kalshoven Automation in nächster Zeit auch den Reparaturauftragsprozess mit Handwerkern und Lieferanten für uns vollständig digitalisieren. Die Implementierung von digitalen Aufträgen und Einkaufsrechnungen gehört ebenfalls zum Innovationstrack. Derzeit werden Aufträge in der Regel noch per E-Mail erteilt, und wir erhalten die Rechnungen von Lieferanten im pdf-Format."

Bart Kalshoven: „Durch Nutzung und Kombination des Service-Portals Mareon für die Anbindung von Handwerkern und Lieferanten mit der UBL-(Universal-Business-Language-)Plattform für den Rechnungseingang kann Sweco die Kommunikation der Auftragserteilungen beziehungsweise Einkaufsrechnungen vollständig digital erledigen. Mareon unterstützt den Vertriebs-Lieferketten-Standard für Bau- und Installationsunternehmen. Neben der Auftragserteilung durch den Immobilienmanager in der digitalen Lösung Mareon kann der Lieferant Informationen zu Planung und Fortschritt sowie Benachrichtigungen bei Abschluss der Arbeiten direkt digital übermitteln. Durch die Integration von Mareon in REMS können diese Daten direkt automatisch in der ERP-Lösung verarbeitet werden. Die UBL-Plattform für die digitale Rechnungsabwicklung unterstützt verschiedene Taxonomien. Damit kann Sweco künftig auch alle anderen Einkaufsrechnungen digital entgegennehmen und verarbeiten."

Sander Groot: „Für das qualitative Immobilienmanagement ist eben nicht nur die Nutzung der neuesten Technologie von Bedeutung, sondern auch die nachhaltige Weiterentwicklung und Verbesserung der Verwaltungsprozesse sind ganz wesentlich. Die weitgehende Digitalisierung führt zur schnelleren Abwicklung von Aufträgen, verringert die Fehlerquote deutlich und gewährt Eigentümern und Nutzern optimale Transparenz. Ein Innovationstrack hilft uns so bei der schrittweisen Einführung neuer Technologien zur stetigen Optimierung unserer Betriebsabläufe."

Wissenstransfer in angrenzende Branchen

Aareon verfügt mit mehreren Tochtergesellschaften über fundiertes Expertenwissen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. In Kombination mit ihrer langjährigen Erfahrung in der Wohnungswirtschaft begleitet Aareon zunehmend mehr Unternehmen im Bereich Commercial Real Estate (CRE) bei der Digitalisierung. Entsprechende IT-Anwendungen verknüpfen beispielsweise große Datenmengen aus der Verwaltung sowie dem technischen Betrieb und erlauben in Form eines Treasury Managements etwa bei Bürogebäuden, Einkaufszentren und Hotels langfristige Prognosen für Finanzbedarfe und Betriebsergebnisse. Andere Anwendungen optimieren das Immobilien Asset Management und informieren das Unternehmen und dessen Investoren schnell über die wirtschaftliche Lage „ihrer" Objekte.

Grundlegend für die Entwicklung solcher Lösungen und für den Wissenstransfer in neue Märkte sind die Erfahrungen der Tochtergesellschaft Aareon Nederland B.V., die zum April 2017 den niederländischen Marktführer Kalshoven Automation übernommen hatte. Kalshoven Automation bietet bereits seit mehr als 25 Jahren IT-Systeme und -Services an und kombiniert spezifisches Know-how mit Forschung und Entwicklung. Das Angebot umfasst REMS und REMS Cloud Computing, ein Standard für Eigentumsverwaltung und Objektmanagement.

Stefanie Meik

Digital

Nichts zu bemängeln: Mit digitalem Gewährleistungsmanagement zur Immobilienwirtschaft 4.0

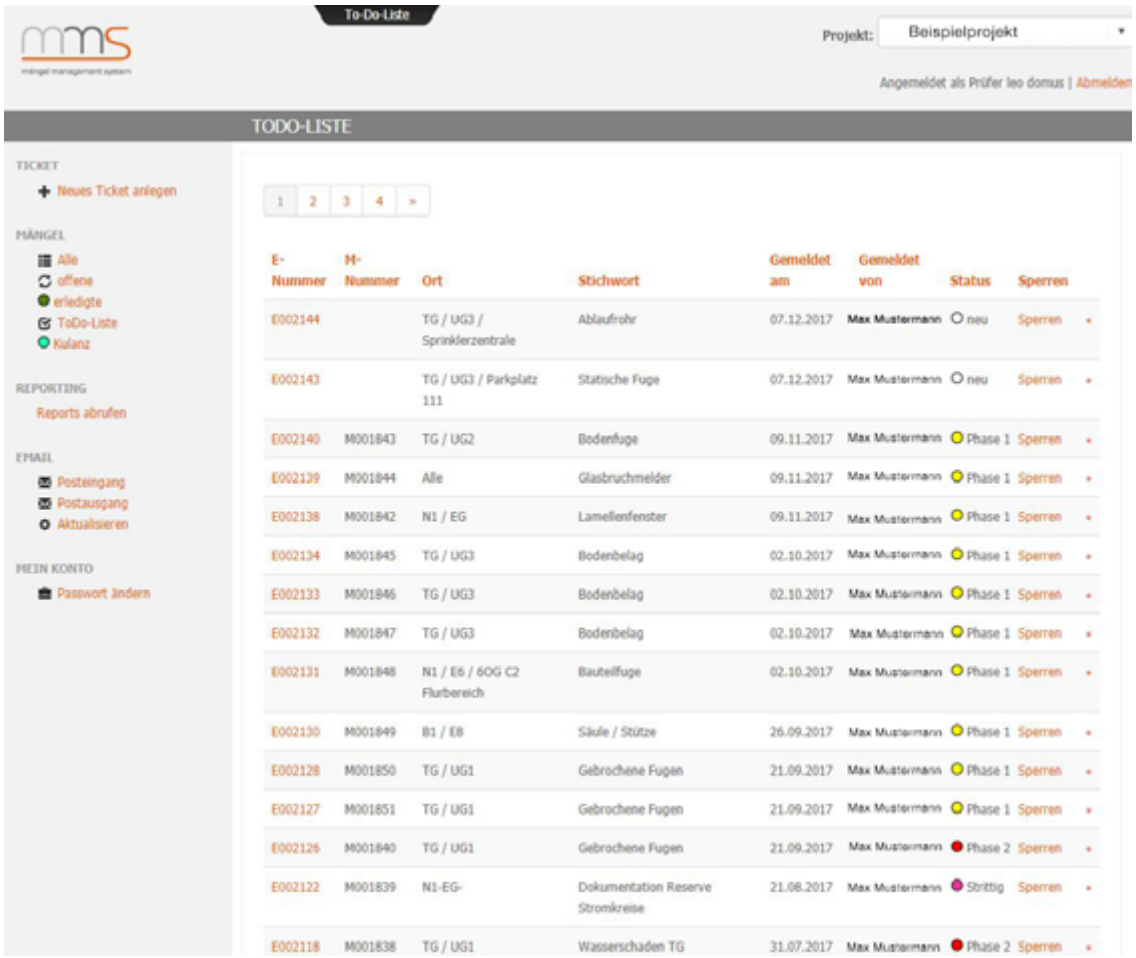
BER, Elbphilharmonie, Stuttgart 21: Das sind die großen Bauprojekte unserer Zeit – und allesamt keine Paradebeispiele für deutsche Planungskompetenz. Allerdings legen diese Projekte auch nahe, dass es vor dem Hintergrund großer Bauvorhaben immer schwieriger wird, potenzielle Mängel zu erfassen und koordiniert abzustellen. Licht am Tunnel versprechen digitale Lösungen für das Mängelmanagement.

Der technologische Fortschritt ist allgegenwärtig, ob künstliche Intelligenz, Quantencomputer oder 5G. Da sollte es doch auch signifikante Fortschritte im Baugewerbe geben, oder etwa nicht? Immerhin versprechen digitale Lösungen an jeder Ecke riesige Effizienzgewinne. Doch selbst im Jahr 2019 fordert beispielsweise das Gewährleistungsmanagement allen Beteiligten einiges ab. Die Aufwände für die Erfassung und die Verwaltung der in der Regel zahlreichen Mängel sind hoch –beispielhaft seien die großen deutschen „Baustellen“ BER und Stuttgart 21 genannt. Hier manuell vorzugehen, ist nicht nur ineffizient. Es schleichen sich auch menschliche Fehler ein. Da entwickelt sich das Großprojekt schon mal zum Fass ohne Boden. Viele Bauherren bestehen darum inzwischen auf die Einbindung längst am Markt verfügbarer Lösungen, die die Aufnahme, Verortung und die laufende Administration auf Einzelmangelebene erleichtern und signifikant beschleunigen. Doch worauf müssen Anwender eigentlich achten, wenn sie sich für den Einsatz eines solchen Systems entscheiden? Welche Mindestanforderungen muss ein Mängelmanagementsystem mitbringen, um den größtmöglichen Nutzen zu stiften? Und an welchen Prozessstellen ist die Einbindung einer entsprechenden Lösung überhaupt sinnvoll?

Claus Mink ist in der Geschäftsführung der ProFM Facility & Project Management GmbH

Insellösungen beseitigen

Um eine systematisches, digitales Mängelmanagement einzuführen und Effizienzpotenziale aufzudecken, lohnt sich ein Blick auf den bisherigen Status quo: Vielerorts erfolgt die Mängelverwaltung nicht etwa in einem datenbankbasierten dynamischen System, sondern in Excel-Tabellen. Die Gefahr dabei: Es kursieren schnell unterschiedliche Stände der Mängelverwaltung, insbesondere dann, wenn mehrere Personen an einer Liste arbeiten. Die unterstützende Beweisführung der Mängel in Form von Bildmaterial findet zudem in einem separaten Schritt statt, indem die Bilder ganz klassisch mit einer Kamera aufgenommen und paralell in Ordnern verwaltet werden. Die konkrete Mängelanzeige erfolgt ebenfalls händisch z.B. in MS-Word und geht im Anschluss an den Baudienstleister. Die so erstellte Mangelanzeige formt einen langwierigen Prozess, der mit allen dazugehörigen Unterlagen fünf bis zehn Minuten umfasst und aufgrund der genannten Punkte extrem fehleranfällig ist. So geht der ein oder andere Mangel oder eine entsprechende Frist schon einmal unter und lässt sich in der Folge auch nicht beseitigen. All diese unharmonisierten Schritte sind der stetig wachsenden Komplexität in allen Gewerkebereichen in Bezug auf den Bau oder die Revitalsierung einer Immobilie längst nicht mehr gewachsen, zumal bei größeren Bauprojekten auch immer mehr Mängel auftreten, die es innerhalb des Gewährleistungszeitraums zu bearbeiten gilt. Daher ist eine Verwaltung der Mängel, wie sie noch vor einigen Jahren umgesetzt wurde, schlicht nicht mehr tragbar.



Prozesse vereinheitlichen

Dass moderne Bauvorhaben auch moderne Managementtools brauchen, ist längst eine Binsenweisheit. Im Kontext ineffizienter, analoger Prozesslösungen versprechen digitale Verwaltungsplattformen für das Gewährleistungsmangement Abhilfe. Sie kombinieren gleich mehrere Vorteile entlang des gesamten Prozesses, von der Bauphase, über die Gewährleistung, bis hin zur Betriebsphase: Da sie eine einheitliche Datenbank nutzen, gehört die Problematik verschiedener Datensätze und Duplikate der Vergangenheit an. Darüber hinaus haben alle, die an einem Projekt mitwirken, die Möglichkeit auf einem System zu arbeiten. Moderne Mängelmanagement-Lösungen ermöglichen dies via Cloud, beispielsweise mit Lösungen wie dem Mängelmanagementsystem mms von ProFM. Auf diese Weise entfallen auch lästige lokale Software-Installationen, da sich alles ganz unkompliziert über einen Webbrowser oder per App verwalten und abwickeln lässt. Dank eines professionellen Cloud-Portals sind auch Datenverluste keine Gefahr mehr. Aufgrund der modernen Technologie sind viele Arbeitsschritte zudem automatisierbar – das spart Zeit, Geld und Nerven. Das digitale System sorgt außerdem dafür, dass jeder Mangel einheitlich und unverkennbar nachvollziehbar ist, indem es z.B. unterschiedlichen Bezeichnungen in der Verortung eines Mangels durch einen graphischen Lösungsansatz vermeidet. Diese eindeutige Mangelverortung beugt Verwechslungsgefahren vor und spart allen Prozessbeteiligten jede Menge Zeit.
Zudem vereint eine gute digitale Lösung idealerweise alle Informationen und Unterlagen zu einem Mangel in einem Mangelticket. Bilder und Dokumente lassen sich dabei einfach per Drag and Drop an den entsprechenden Vorgang anhängen. Der automatisierte und vereinheitlichte Prozess sorgt nicht zuletzt auch dafür, dass sich alle Informationen deutlich einfacher und schneller handhaben lassen. Das reduziert wiederum die Bearbeitungszeit für einen Mangel und ermöglicht es, ein größeres Volumen an Mängeln zu bearbeiten und zu verwalten. Dank effizienter Filterfunktion sieht jeder Nutzer entsprechend der zugewiesenen Rolle dabei nur die Aufgaben, die für ihn relevant sind. Gleichzeitig behält er stets den Überblick, welche Ti-

ckets es abzuarbeiten gilt. Durch die Stichwortsuche können sich die Mitarbeiter außerdem individuell und bedarfsgerecht ihre Ticket-Listen zusammenstellen. Via CSV-Schnittstelle sind beispielsweise Export und Import mit Excel möglich. Dabei können beteiligte Akteure mit unterschiedlichen Nutzungsprofilen gleichzeitig in dem Portal arbeiten. Dieses individualisierte, projektbezogene Rollen- und Rechtesystem senkt das Risiko für den Bauherrn, dass Mängel untergehen oder nicht hinreichend Beachtung finden. Da eine moderne App zum Einsatz kommt, ist es auch leichter die Mängel vor Ort aufzunehmen und zu verwalten – on- und offline. Es ist dabei klar nachvollziehbar, welcher User was und wann geändert hat. Auf diese Weise sind alle Vorgänge und Verantwortlichkeiten klar nachvollziehbar – insbesondere dann, wenn es einmal zu Rechtsstreitigkeiten kommen sollte. Zudem lässt sich am Ende des Tages die statistische Auswertung der Daten mit einem Portalsystem individuell gestalten. Eine Auswahl an Standardreports markiert hierbei den Startpunkt, weitere lassen sich auf Wunsch ergänzen.

Immobilienwirtschaft digital denken

Digitale Lösungen müssen in der heutigen effizienzgetrimmten Immobilienwirtschaft zwangläufig zum Einsatz kommen, um den Anschluss nicht zu verlieren. Es gibt schließlich kaum noch ein Bauprojekt, das nahezu ohne Mängel und somit ohne massive personelle Ressourcen auskommt – Nachbesserungen erfordern immerhin viel Zeit und Manpower. Und Abnahmen sollen in immer kürzerer Zeit erfolgen. Fehler wollen viele Auftraggeber hier nicht mehr hinnehmen, zumal geeignete digitale Lösungen vorhanden sind. Zu hoch ist das unternehmerische Risiko, das unzureichende Abnahmen und ein aufwändiges Gewährleistungsmanagement für den Bauherren darstellen. Gerade schlechte Abnahmen steigern das finanzielle Risiko auf Seiten des Bauherren, wenn sich Mängel im Rahmen des Gewährleistungsmanagement etwa nicht mehr geltend machen lassen, weil Fristen verstreichen und Mängel sich auf Grund der Beweislastumkehr nicht mehr durchsetzen lassen. Mögliche Rechtsstreitigkeiten kosten in diesem Kontext wiederum Ressourcen in Form von Zeit, Geld und Personal. Im schlechtesten Fall ist der Bauherr schließlich in der Pflicht bestehende Mängel auch im Nachhinein noch auf eigene Kosten zu beseitigen. Monieren Mieter außerdem diverse Mängel, bedeutet das im Zweifel auch, dass Mieteinnahmen sinken bis der Mangel abgestellt ist. Wirkungsvolle digitale Lösungen für das Mängel- bzw. Gewährleistungsmanagement müssen all diesen Anforderungen genügen. Dabei sollten sämtliche Vorgänge dem spezifischen Mangel zugeordnet sein – angefangen bei der Beschreibung eines Mangels, über die Dokumentation, bis hin zur Behebung. Entscheidend ist nicht zuletzt auch eine intuitive Handhabung via App oder Webbrowser, über Smartphone und Tablet und das über alle Prozessabläufe (Abnahmemängel, Gewährleistungsmängel oder Mängel in der Betriebsphase)

Fazit

Der steigende Druck auf alle an einem Bauprojekt Beteiligten sorgt für eine zunehmende Überforderung, wenn es um die schnelle, korrekte und effiziente Abnahme der Projekte geht. Digitale Lösungen für das Mängelmanagement können diesen Druck nehmen, indem sie einen ganzheitlichen und durchgängigen Prozess abbilden und unterstützen. Technische Helfer sind schließlich kein Selbstzweck, sondern müssen mit Usability und Funktionalität überzeugen. Nur dann schaffen sie Entlastung und sparen Ressourcen.

Claus Mink

Veranstaltungen

DETAIL Kongress am 16. Oktober 2019 in Stuttgart Perspektive Land – Prognosen, Planungen, Projekte

Unter dem Titel »Perspektive Land – Prognosen, Planungen, Projekte« findet der diesjährige DETAIL Kongress am 16. Oktober 2019 im Haus der Wirtschaft in Stuttgart statt. Im Rahmen der ganztägigen Veranstaltung referieren und diskutieren neben Planern auch Persönlichkeiten aus Architektur und Forschung und präsentieren ihre kreativen Ideen und neue Handlungsansätze.

Jahrelang standen die Städte im Fokus der Aufmerksamkeit, aber schon seit einiger Zeit rückt ein anderes Thema immer mehr in den Mittelpunkt: der ländliche Raum. Behaftet mit vielen Klischees, ist dieser schon lange nicht mehr so schlecht wie sein Ruf, der ihm mancherorts anlastet. Denn trotz demographischen Wandels und moderner Arbeitsplätze in den Städten: Das Leben auf dem Land hat Zukunft und gewinnt für viele Menschen an Attraktivität. Eine besondere Lebensqualität und ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl treibt viele Menschen in die ländlichen Räume.

Hochkarätige Experten aus Architektur und Forschung erläutern die Zusammenhänge des Wandels, gehen auf Trends und Positionen zur Zukunft des ländlichen Raums ein und stellen Lösungsansätze, unterschiedliche Bauaufgaben und Referenzprojekte vor.

Es sprechen unter anderem Andreas Glatzl vom Architekturbüro Snøhetta, Götz Menzel von GayMenzel Architekten, Peter Haimerl, Thomas Steimle von Steimle Architekten sowie Christoph Dünser von Hermann Kaufmann Architekten. Doris Gugler, Geschäftsleitung Landluft – Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen und Prof. Georg A. Poensgen von der Hochschule Koblenz geben in ihren Vorträgen einen spannenden Einblick in die aktuelle Situation des Landlebens der Zukunft. Giovanni Netzer, Gründer des Origen Festival Cultural, erklärt anhand dessen das Projekt Riom Turm und seine Besonderheiten. Korbinian Kroiß vom Architekturbüro nonconform erläutert, wie partizipative Raumentwicklung im ländlichen Raum funktioniert. Weitere Referenten sind: Belinda Rukschcio von der Bundesstiftung Baukultur, Potsdam, Matthias Schuster, Landesvorstand der Architektenkammer Baden-Württemberg sowie ein Vertreter vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Mit dem DETAIL Kongress werden jährlich aktuelle Themen der Architektur und Planung beleuchtet. Die Veranstaltung gestaltet den aktuellen Architekturdiskurs, unter Mitwirkung der Unternehmen Brillux, Lignatur, Müllerblaustein, Pollmeier und Züblin mit.

Gisela Graf

DETAIL Kongress »Perspektive Land – Prognosen, Planungen, Projekte«
Donnerstag, 16. Oktober 2019
10 bis 18 Uhr, anschließend Get together bis 21 Uhr
Haus der Wirtschaft, Willi-Bleicher-Straße 19, 70174 Stuttgart
Ein Antrag auf Anerkennung der Veranstaltung als Fortbildung ist bei der Architektenkammer Baden-Württemberg eingereicht.
Teilnahmegebühr: € 89,00 regulär, € 29,00 für Studierende
Anmeldung und weitere Informationen:
www.detail.de/detailkongress